- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 9 maj 2019

Helene Andersson
Auktoriserad revisor

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sidensvansen 6 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sidensvansen 6, org nr 716453-0789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sidensvansen 6 för år 2018.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018.12.31	2017.12.31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	337 623	333 848
Upplupna räntekostnader	12 501	16 231
Upplupna revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	78 597	116 809
Summa upplupna kostander och förutbetalda intäkter	**438 721**	**476 888**

Not 8 Ställda panter	2018.12.31	2017.12.31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	7 924 000	7 924 000
Summa ställda panter	**7 924 000**	**7 924 000**

Örebro den 26 / 2 - 2019

Lars Axblom
Styrelseledamot

Johnny Öman
Styrelseledamot, ordf

Diana Thorsén
Styrelseledamot

Håkan Thorsén
Styrelseledamot

Karin Ericsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 - 2019

Helene Andersson
Auktoriserad revisor

Not 4 Byggnader och mark	2018.12.31	2017.12.31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 878 258	11 878 258
Årets anskaffningar	110 792	0
Omklassificering byggnad	1 023 515	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 012 565**	**11 878 258**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 321 914	-3 084 350
Omklassificering byggnad	-580 934	
Årets avskrivningar	-116 373	-237 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 019 221**	**-3 321 914**
Utgående planenligt restvärde	**8 993 344**	**8 556 344**

Taxeringsvärde		
Byggnader	8 347 000	8 347 000
mark	3 495 000	3 495 000
	11 842 000	**11 842 000**

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018.12.31	2017.12.31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 023 514	1 023 514
Omklassificering byggnad	-1 023 514	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**1 023 514**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-580 934	-510 734
Omklassificering byggnad	580 934	
Årets avskrivningar	0	-70 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**-580 934**
Utgående planenligt restvärde	**0**	**442 580**

Not 6 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	*Ränta*	*Ränteändring*	**2018.12.31**	**2017.12.31**
Länsförsäkringar Bank, 9029.65.768.34	1,14%	2019-03-30	3 539 000	3 539 000
Länsförsäkringar Bank, 9029.62.315.43	1,42%	2021-09-30	4 000 000	4 000 000
Länsförsäkringar Bank, 9029.62.310.98	1,42%	2021-09-30	385 000	385 000
Samtliga lån är amorteringsfria			**7 924 000**	**7 924 000**

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

Värderingsprinciper mm
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Materiella anläggningstillångar
Företaget har inom ramen för det allmänna rådet valt att skriva av samtliga inventarier utifrån en schablonmässig nyttjandeperiod enligt nedan.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100

Not 1 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018	2017
Byggnader och mark	116 373	237 564
Inventarier, verktyg och installationer	0	70 200
Summa	**116 373**	**307 764**

Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2018	2017
Ränteintäkter, övriga	7 698	5 650
Summa	**7 698**	**5 650**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader, lån	99 602	130 653
Övriga räntekostnader	663	162
Summa	**100 265**	**130 815**

BALANSRÄKNING	Not	2018.12.31	2017.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grund- och upplåtelseavgifter		3 013 784	3 013 784
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		155 000	155 000
Uppskrivningsfond		2 200 000	2 200 000
		5 368 784	5 368 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-872 193	-1 228 943
Årets resultat		1 009 762	356 749
		137 569	-872 194
Summa eget kapital		**5 506 353**	**4 496 590**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 924 000	7 924 000
Summa långfristiga skulder		**7 924 000**	**7 924 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169 918	275 900
Aktuella skatteskulder		44 302	0
Övriga kortfristiga skulder		2 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	438 721	476 888
Summa kortfristiga skulder		**654 941**	**752 788**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 085 294**	**13 173 378**

BALANSRÄKNING	Not	2018.12.31	2017.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		0	3 000
		0	**3 000**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 993 344	8 556 344
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 694 577	2 467 770
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	442 580
		11 687 921	**11 466 694**
Summa anläggningstillgångar		**11 687 921**	**11 469 694**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		216 765	230 099
Övriga fordringar		69	28 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 321	44 163
		258 155	**302 358**
Kassa och bank		2 139 218	1 401 326
Summa omsättningstillgångar		**2 397 373**	**1 703 684**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 085 294**	**13 173 378**

RESULTATRÄKNING	Not	2018.01.01 - 2018.12.31	2017.01.01 - 2017.12.31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 560 182	1 583 817
Övriga rörelseintäkter		747 000	169 981
		2 307 182	**1 753 798**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 042 749	-964 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-116 373	-307 764
		-1 159 122	**-1 271 884**
Rörelseresultat		**1 148 060**	**481 914**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	7 698	5 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-100 265	-130 815
		-92 567	**-125 165**
Resultat efter finansiella poster		**1 055 493**	**356 749**
Skatt på årets resultat		-45 731	0
Årets resultat		**1 009 762**	**356 749**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE, forts.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Omsättning	1 560	1 584	1 597	1 590
Resultat efter finansiella poster	1 055	357	65	343
Soliditet %	39,1	34,1	32,6	32,6

Lägenhets- och lokalbestånder

Det finns totalt 76 bostadsrätter var av flertalet har över tiden sammanslagits. Bostadsrättsföreningen förvaltar 38 bostadsrätter var av är 2 för bostadsändamål medan övriga utnyttjas som lokal. Med ny antagen detaljplan 2016 även bostadsändamål för bostadsrätter som används som lokaler. En del bostadsrättsinnehavare med lokaländamål har inlett konventering för ändrad användning till bostadsändamål, vilket kommer ske gradvis över de kommande åren. Omställning av användning av bostadsrätterna sker efter inhämtande av anmälningspliktigt lov ifrån Örebro Stadsbyggnad och med föreningens godkännande. Detaljplanen medger också ny byggrätt för ett nytt punkthus. Under 2017 fick föreningen bygglov utifrån detaljplanens förutsättningar vilket innebär att ett punkthus kan uppföras på föreningens fastighet, Örebro Sidensvansen 6.
Under 2018 genomfördes en fastighetsreglering och fastigheten Sidensvansen 7 bildades genom en avstyckning från fastigheten Sidensvansen 6.
Bygglovet för punkthuset omfattar ca 36 bostadslägenheter och 2 lokaler med en total bruksarea om ca 3.000 kvm.

Ursprungligt byggnadsår är omkr. 1960. Den befintliga byggnadskroppen för lokal och lägenhetsytan uppgår till 2.060 kvm. Taxeringsvärdet för 2017 var 11.842.000 kronor. Fastigheten är sedan 2001-11-01 fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Andelsvärdet per lokal är från 37.602 kr till 1.519.802 kr beroende på vilket andelstal varje lokal/lägenhet har. Detta andelstal ligger till underlag för förmögenhetsvärdet på varje lokal och är för närvarande 51.651 kr/andel.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-872 193
Årets resultat	1 009 762
	137 569

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	137 569

Vad beträffar föreningens resultatet av bolagets verksamhet och dess ställning vid årets slut hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning jämte noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för **Brf Sidensvansen 6** (716453-0789) får härmed avgiva årsredovisning för perioden 2018-01-01 -- 2018-12-31. Bolagets 27:e räkenskapsår.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter såsom lokal och bostad åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-23. Föreningens ekonomiska plan upprättades 1989-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-24 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Örebro kommun.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars Axblom	Ledamot
Johnny Öman	Ledamot, ordf
Diana Thorsén	Ledamot
Håkan Thorsén	Ledamot
Karin Ericsson	Ledamot

Under året har hållits sex styrelsemöten samt en föreningsstämma.
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Olle Järliden

Medlemsantal
Bostadsrättsföreningen har 38 medlemmar.
Bostadsrättsföreningen har inga anställda.

Lokalöverlåtelser
En lokalöverlåtelse har registrerats under året.

Förändring eget kapital	Grund- och Upplåtelseavgift	Uppskrivnings-fond	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets början	3 168 784	2 200 000	-1 228 942	356 749	4 496 591
Resultatdisposition enligt stämma					
Balanseras i ny räkning			356 749	-356 749	0
Årets resultat				1 009 762	1 009 762
Summa eget kapital	**3 168 784**	**2 200 000**	**-872 193**	**1 009 762**	**5 506 353**

ÅRSREDOVISNING

Brf Sidensvansen 6
Org nr 716453-0789

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	s 1
Resultaträkning	s 3
Balansräkning	s 4
Tilläggsupplysningar	s 6