

Årsredovisning för  
**Brf St Eriksplan 5**  
769606-1071

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Noter                        | 8           |
| Noter till resultaträkning   | 8-10        |
| Noter till balansräkning     | 10-11       |
| Övriga noter                 | 11-12       |
| Underskrifter                | 12          |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksplan 5 (769606-1071) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Loket 11 i Stockholms kommun omfattande adressen Sankt Eriksplan 5. Fastigheten bebyggdes 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 28    | lägenheter, bostadsrätt | 1524            |
| 0     | lägenheter, hyresrätt   | 0               |
| 0     | lokaler, bostadsrätt    | 0               |
| 3     | lokaler, hyresrätt      | 245             |

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-24. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Karolina Berg    | Ledamot   |
| Jenny Ahlström   | Ledamot   |
| Anders Kassman   | Ledamot   |
| Pär Griph        | Suppleant |
| Kerstin Berglund | Suppleant |
| Tony Jansson     | Suppleant |

Tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tony Jansson och Kerstin Berglund.

Föreningens firma tecknas av Anders Kassman och Karolina Berg.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll med Jörgen Götehed som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Per Bredberg.

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                                                            |
|------|-------------------------------------------------------------------|
| 2006 | Nya eldragningar och trapphusrenovering                           |
| 2007 | Nya balkonger                                                     |
| 2008 | Fasadrenovering                                                   |
| 2010 | Stambyte och renovering tvättstuga                                |
| 2013 | Fönsterrenovering                                                 |
| 2014 | Takomläggning och säkerhetsdörrar till alla lägenheter            |
| 2015 | Brandklassat glas i vädringsbalkonger för att isolera brandceller |
| 2017 | Reparation av hiss, polering av stengolv i trapphus               |

Under 2019 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målning av trapphus
- Installation av barnvagnsramp
- Nya entrémattor
- Nytt torkskåp med värmeåtervinning

#### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 4 st. tillkommit samt 3 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 38 st.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.



### Flerårsöversikt

|                                  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 1 055 | 1 025 | 1 038 | 1 031 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -12   | -83   | -115  | -193  |
| Soliditet (%)                    | 90    | 90    | 91    | 90    |

### Förändringar i eget kapital

|                            | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|----------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång | 24 147 312           | 4 618 159                    | 139 704                        | -425 196               | -82 726           | 28 397 252 |

#### Resultatdisposition enligt föreningsstämman

|                                           |  |  |        |         |         |         |
|-------------------------------------------|--|--|--------|---------|---------|---------|
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll |  |  | 65 219 | -65 219 |         |         |
| Balanseras i ny<br>räkning                |  |  |        | -82 727 | 82 726  |         |
| Årets resultat                            |  |  |        |         | -11 664 | -11 664 |

|                            |            |           |         |          |         |            |
|----------------------------|------------|-----------|---------|----------|---------|------------|
| Belopp vid<br>årets utgång | 24 147 312 | 4 618 159 | 204 923 | -573 142 | -11 664 | 28 385 588 |
|----------------------------|------------|-----------|---------|----------|---------|------------|

## Resultatdisposition

|                                                | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------------------------------------|--------------------|
| <b><i>Förslag till resultatdisposition</i></b> |                    |
| Balanserat resultat                            | -573 141           |
| Årets resultat                                 | -11 664            |
| Totalt                                         | <b>-584 805</b>    |
|                                                |                    |
| Avsättning till yttre fond                     | 139 704            |
| Uttag ur yttre fond                            | -82 554            |
| Balanseras i ny räkning                        | -641 955           |
| Summa                                          | <b>-584 805</b>    |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 1 055 302                 | 1 025 041                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 24 696                    | -                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 079 998</b>          | <b>1 025 041</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -817 277                  | -822 201                  |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -16 703                   | -34 648                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6   | -30 550                   | -24 000                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -185 568                  | -185 568                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 050 098</b>         | <b>-1 066 417</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>29 900</b>             | <b>-41 376</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 41                        | 434                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -41 605                   | -41 785                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-41 564</b>            | <b>-41 351</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-11 664</b>            | <b>-82 727</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-11 664</b>            | <b>-82 727</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-11 664</b>            | <b>-82 726</b>            |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |            |            |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |            |            |
| Byggnader och mark                             | 7   | 30 504 998 | 30 690 566 |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 8   | -          | -          |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |     | 30 504 998 | 30 690 566 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | 30 504 998 | 30 690 566 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |            |            |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |            |            |
| Kundfordringar                                 |     | 25 723     | -          |
| Övriga fordringar                              | 9   | 737 033    | 539 091    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 44 974     | 44 831     |
| Summa kortfristiga fordringar                  |     | 807 730    | 583 922    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   | 10  |            |            |
| Kassa och bank                                 |     | 227 857    | 255 527    |
| Summa kassa och bank                           |     | 227 857    | 255 527    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | 1 035 587  | 839 449    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | 31 540 585 | 31 530 015 |



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 28 765 471        | 28 765 471        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 204 923           | 139 704           |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 28 970 394        | 28 905 175        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -573 141          | -425 196          |
| Årets resultat                               |     | -11 684           | -82 726           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -584 805          | -507 922          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>28 385 589</b> | <b>28 397 253</b> |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11  | 2 900 000         | 2 900 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 2 900 000         | 2 900 000         |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 66 139            | 59 279            |
| Skatteskulder                                |     | 3 625             | 3 009             |
| Övriga skulder                               |     | 25 138            | 20 788            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 160 094           | 149 686           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 254 996           | 232 762           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>31 540 585</b> | <b>31 530 015</b> |

*12*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| Anläggningstillgångar | % per år | (% föreg år) |
|-----------------------|----------|--------------|
| Byggnad               | 0,84%    | (0,84%)      |
| Säkerhetsdörrar       | 2%       | (2%)         |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Föreningen har lån som förfaller under räkenskapsåret och är därmed kortfristiga skulder. Eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långsiktig karaktär och att föreningen har för avsikt att förlänga dem har styrelsen valt att redovisa dem som långfristiga.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och lanspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2018             | 2017             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 591 713          | 591 720          |
| Hyror                                  | 457 435          | 430 185          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 6 144            | 3 136            |
| Övriga hyresintäkter                   | 10               | -                |
|                                        | <b>1 055 302</b> | <b>1 025 041</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                              | 2018          | 2017     |
|------------------------------|---------------|----------|
| Övrigt - andrahandsuthyrning | 24 696        | -        |
| Summa                        | <b>24 696</b> | <b>-</b> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Drift</b>                                     |                |                |
| Fastighetsskötsel                                | 33 709         | 16 927         |
| Städning                                         | 64 385         | 95 653         |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 1 673          | 1 556          |
| Trädgårdsskötsel                                 | -              | 432            |
| Reparationer                                     | 48 206         | 54 720         |
| El                                               | 26 812         | 27 226         |
| Uppvärmning                                      | 209 799        | 202 578        |
| Vatten                                           | 40 461         | 32 548         |
| Sophämtning                                      | 28 790         | 27 063         |
| Försäkringspremie                                | 33 284         | 32 619         |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 37 436         | 36 820         |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 39 680         | 39 680         |
| Övriga fastighetskostnader                       | 4 248          | 23 397         |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 57 485         | 55 295         |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 81 881         | 81 593         |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 6 683          | 4 715          |
| Panter och överlåtelser                          | -              | 3 583          |
| Juridiska åtgärder                               | 10 210         | -              |
| Övriga externa tjänster                          | 9 981          | 11 311         |
|                                                  | <b>734 723</b> | <b>747 716</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                |                |
| Gemensamma utrymmen                              | 82 554         | -              |
| Ventilation                                      | -              | 10 862         |
| Hissar                                           | -              | 63 623         |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>817 277</b> | <b>822 201</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                 | 2018          | 2017          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 1 703         | 1 544         |
| Konsultarvode   | -             | 18 104        |
| Revisionarvode  | 15 000        | 15 000        |
| <b>Summa</b>    | <b>16 703</b> | <b>34 648</b> |

## Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

|                   |        |        |
|-------------------|--------|--------|
| Styrelsearvode    | 23 250 | 18 000 |
| Sociala kostnader | 7 300  | 6 000  |

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

|                                                | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Accumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                   |                   |
| Vid årets början                               |                   |                   |
| -Byggnad                                       | 21 130 920        | 21 130 920        |
| -Mark                                          | 11 109 294        | 11 109 294        |
|                                                | <b>32 240 214</b> | <b>32 240 214</b> |
| <b>Accumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                   |                   |
| -Vid årets början                              | -1 549 648        | -1 364 080        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -185 568          | -185 568          |
|                                                | <b>-1 735 216</b> | <b>-1 549 648</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>30 504 998</b> | <b>30 690 566</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
| Byggnader                                      | 16 936 000        | 16 936 000        |
| Mark                                           | 29 632 000        | 29 632 000        |
|                                                | <b>46 568 000</b> | <b>46 568 000</b> |
| <b>Bostäder</b>                                | <b>42 600 000</b> | <b>42 600 000</b> |
| Lokaler                                        | 3 968 000         | 3 968 000         |
|                                                | <b>46 568 000</b> | <b>46 568 000</b> |

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

|                                                | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Accumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                |                |
| -Vid årets början                              | 25 638         | 25 638         |
|                                                | <b>25 638</b>  | <b>25 638</b>  |
| <b>Accumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                |                |
| -Vid årets början                              | -25 638        | -25 638        |
|                                                | <b>-25 638</b> | <b>-25 638</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b>       |



## Not 9 Övriga fordringar

|                                  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Skattekonto                      | -                         | 19 682                    |
| Övriga kortfristiga fordringar   | -4 550                    | 9 100                     |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 741 583                   | 510 310                   |
|                                  | <b>737 033</b>            | <b>539 092</b>            |

## Not 10 Kassa och bank

|              | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------------|----------------|----------------|
| Kassa        | 2 600          | 2 600          |
| Sparkonto    | 225 257        | 252 927        |
| <b>Summa</b> | <b>227 857</b> | <b>255 527</b> |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare   | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2018-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2017-12-31 |
|--------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | 2019-03-05                     | 1,40% | 800 000                   |                          | 800 000                   |
| Stadshypotek | 2019-01-04                     | 1,45% | 2 100 000                 |                          | 2 100 000                 |
|              |                                |       | <b>2 900 000</b>          |                          | <b>2 900 000</b>          |

Föreningen har lån som förfaller under 2019 och är därmed kortfristiga skulder. Eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långsiktig karaktär och att föreningen har för avsikt att förlänga dem har styrelsen valt att redovisa dem som långfristiga.

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 5 900 000        | 5 900 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>5 900 000</b> | <b>5 900 000</b> |

### Not 13 Eventualförpliktelser

|                                    | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

*Handwritten signature*

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

### Underskrifter

Stockholm 2019-~~11-01~~

Anders Kassman

Karolina Berg

Jenny Ahlström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-~~05-10~~

Joakim Häll  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf S:t Eriksplan 5, org.nr. 769606-1071.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Eriksplan 5 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 revisionsed 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 de 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 revisionsed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

100

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf S:t Eriksplan 5 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 tryggt 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:

- 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.

Stockholm den 10 maj 2019



Joakim Håll

BoRevision i Sverige AB