

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Åkermannen 41**

716422-0886

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Åkermannen 41, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Åkermannen 41 med adresserna Kungsholmsgatan 30 och Norra Agnegatan 32 i Stockholm, byggd 1887 och har värdeår 1986. Till fastigheten hör även ett litet gårdshus som används som förråd för gemensam trädgårdsutrustning mm.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2538 kvm varav 2356 kvm utgör lägenhetsyta och 182 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 882 kvm. Marken till fastigheten innehas med tomträttsavtal med Stockholms kommun som gäller till och med 2028-01-01.

Fastighetsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för Styrelsen tecknad med Brandkontoret, Stockholm.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Styrelsen tillsammans med Åkerlunds fastighetsservice.



*Handwritten signature or initials at the bottom right of the page.*

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Radonmätning i hela fastigheten utan anmärkning.
- OVK-kontroll utan anmärkning efter att fel och brister åtgärdats.
- Hyreslägenheten har försetts med nytt kylskåp och ny spiskåpa.
- Installation av ny frånluftfläkt som styrs av tryck och yttertemperatur.
- Läckage från den s k kattvinden har utretts och är f n under åtgärd.
- Byte av en tvättmaskin i tvättstugan.
- Årlig service på tvättstugan i november 2018.
- Stopp i tvättstugans avlopp vid tre tillfällen, vilket orsakat översvämning beroende på att det slängts våtservetter och annat än toalettpapper i avloppet.

### Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	
Renovering hissar	2006
Ny värmecentral	2007
Ny ekport installerad NAG	2007
Fasadarbete	2008
Stamspolning	2010
Byte tvättmaskin/tumlare	2012
Ny underhållsplan utarbetad	2013
Tätning av bultgenomföringar på yttertak	2013
Kabelbyte på hiss NAG	2013
Nytt takvärmesystem/snörasskydd	2013
Ommålning av yttertak	2013
Kontroll/byte av grenrör i källare	2014
Säkerhetsanordning på tak	2015
Fasadåtgärd på skorsten	2015
Byte horisontella avloppsrör i källare	2015
Fjärrvärmecentralen intrimmad av Fortum	2015
Ny cirkulationspump till radiatorsystem	2015
Fasadrenovering bv mot KHG/NAG	2016
Ny varmvattencirkulationspump	2016
Miljöinspektion, kontroll av varmvattentemp	2016
Installation av termometer för varmvattenretur	2016
Byte av huvudavloppsrör i solariekällaren	2017
Allmän stamspolning av båda huskropparna	2017
Ny motorventil till varmvattencirkulationen	2017

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 28 st lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt, varav 2 st bostadsrätter överlåtits under året. Vid överlåtelser och pantsättningar skall föreningens lägenhetsnummer användas. Antal medlemmar var vid årets början 45 st och vid årets slut 45 st. Föreningen upplåter med hyresrätt en bostad och 3 st lokaler. Kontoret har fått en ny hyresgäst den 1 juli 2018.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd krävs för andrahandsupplåtelse. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse som motsvarar 10% av prisbasbeloppet per år. Styrelsen godkänner inte Airbnb uthyrning och liknande enligt rekommendation från Fastighetsägareföreningen.

2

*JL BR AM MB*

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
kontor	26 m2	2019-06-30
butik	56 m2	2019-12-31
solarium	100 m2	2021-09-30

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Magnus Bäckesjö	Ordförande (omvald vid årsstämman)
Johan Lindström	Kassör (omvald vid årsstämman)
Bill Leksén	Sekreterare (omvald vid årsstämman)
Stig Holmqvist	Ledamot (omvald vid årsstämman)
Helena Modéer	Suppleant (t o m årsstämman)
Elisabeth Hedborg	Suppleant (omvald vid årsstämman)
Mats Björklund	Suppleant (vald vid årsstämman)

Revisor har varit auktoriserad revisor Jan-Ove Brandt, KPMG.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/5 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 3996 kr.

#### Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 70 226 000 kr varav 42 214 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 67 000 000 kr samt lokaler 3 226 000 kr.

Föreningen har sedan 2014 ändrat avskrivningsprocent på Byggnaden från tidigare 0,5% till 1% i enlighet med nya rekommendationer framtagna av Bokföringsnämnden och SABO. Årsavgiftens storlek kommer att baseras på kassaflödet jämfört med tidigare redovisat resultat.

Föreningens kassaflöde var under året positivt med ca 85.000 kr och var ca 215 000 kr året innan.

Föreningens medlemmar, d v s de som inte redan har gjort det fullt ut, har möjlighet i överenskommelse med Styrelsen att betala extra kapitaltillskott som benämns kapitaltillskott 2 (K2). Fullständig redogörelse för aktuellt läge, villkoren och årsavgiftsberäkning lämnas som bilaga till årsredovisningen.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

#### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

70

*Handwritten signatures: MB, MB, MB, MB*

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 434 405	1 440 611	1 434 558	1 431 180
Resultat efter finansiella poster	-140 424	-77 921	-261 965	12 783
Soliditet (%)	65,1	65,0	65,8	66,3
Elkostnad/kvm totalyta	25	23	23	21
Värmekostnad/kvm totalyta	115	112	115	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	20	19	16
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	20	20	20	20

Resultat efter finansiella poster 2018 har påverkats av kostnader på ca 120 000 kr för installation av ny frånluftfläkt (ca 73 000 kr) och byte av en tvättmaskin i tvättstugan (ca 47 000 kr).

Resultat efter finansiella poster 2016 har påverkats av kostnader på drygt ca 250 000 kr för fasadrenovering (ca 180 000 kr) och större VVS-reparationer i källare (ca 70 000 kr).

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

*Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

### Förändring av eget kapital

	<b>Kapital</b>	<b>Kapital</b>	<b>Fond yttre</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Årets</b>	<b>Totalt</b>
	<b>insats. nr1</b>	<b>insats. nr2</b>	<b>&amp; upp.fond</b>	<b>resultat</b>	<b>resultat</b>	
Belopp vid årets ingång	3 715 744	8 319 747	1 119 392	-736 283	-77 921	12 340 679
Reservering fond yttre underh.			50 368	-50 368		0
Disposition av föregående års resultat:				-77 921	77 921	0
Årets resultat					-140 424	-140 424
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 715 744</b>	<b>8 319 747</b>	<b>1 169 760</b>	<b>-864 572</b>	<b>-140 424</b>	<b>12 200 255</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-814 204
reservering yttre fond	-50 368
årets förlust	-140 424
	<b>-1 004 996</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 004 996
	<b>-1 004 996</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

2

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 434 404	1 440 611
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 434 404</b>	<b>1 440 611</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 238 651	-1 181 736
Övriga externa kostnader	3	-80 372	-87 246
Arvoden och personalkostnader	4	-3 996	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-214 099	-214 099
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 537 118</b>	<b>-1 487 077</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-102 714</b>	<b>-46 466</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 710	-31 469
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 710</b>	<b>-31 455</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-140 424</b>	<b>-77 921</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-140 424</b>	<b>-77 921</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-140 424</b>	<b>-77 921</b>

2

FRB 11 MB

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

17 625 970

17 829 422

Inventarier

6

31 944

42 591

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**17 657 914**

**17 872 013**

**Summa anläggningstillgångar**

**17 657 914**

**17 872 013**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

2 859

Övriga fordringar

26 968

26 330

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

111 471

107 858

**Summa kortfristiga fordringar**

**138 439**

**137 047**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 074 017

988 484

**Summa kassa och bank**

**1 074 017**

**988 484**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 212 456**

**1 125 531**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**18 870 370**

**18 997 544**





## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Kapitalinsatser 1		3 715 744	3 715 744
Uppskrivningsfond		933 292	933 292
Kapitalinsatser 2		8 319 747	8 319 747
Fond för yttre underhåll		236 468	186 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 205 251</b>	<b>13 154 883</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-864 572	-736 284
Årets resultat		-140 424	-77 921
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 004 996</b>	<b>-814 204</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 200 255</b>	<b>12 340 678</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	6 345 272	6 345 272
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 345 272</b>	<b>6 345 272</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		74 227	58 695
Övriga skulder		17 520	17 801
Förutbetalda avgifter och hyror		126 504	141 589
Upplupna kostnader	10	106 593	93 508
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>324 843</b>	<b>311 593</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 870 370

18 997 544

20

Ju R Pu B



## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-140 424	-77 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		214 099	214 099
Betald skatt		-638	1 349
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>73 037</b>	<b>137 527</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 859	-273
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 613	-6 099
Förändring av leverantörsskulder		15 532	52 787
Förändring av kortfristiga skulder		-2 282	30 931
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>85 533</b>	<b>214 873</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>85 533</b>	<b>214 873</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		988 484	773 610
Likvida medel vid årets slut		1 074 017	988 483

2

*M P Q H B*

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Inventarier	10 år

#### **Not Väsentliga händelser och planerade efter räkenskapsårets slut**

- Fastighetens el-central säkerhetsuppgaderad till en modern sådan med säkringsvippor och jordfelsbrytare.
- Ljudstyrd trappbelysning KHG justerad.

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	908 856	908 856
Hysesintäkter bostäder	153 652	151 678
Hysesintäkter lokaler, moms	335 832	339 459
Deb. fastighetsskatt, moms	31 824	32 253
Påminnelseavgift	180	540
Pantförskrivningsavgift	1 799	2 673
Överlåtelseavgift	2 258	2 240
Administrativ avgift	0	300
Andrahandsuthyrning	0	2 613
Öres- och kronutjämning	3	0
	<b>1 434 404</b>	<b>1 440 612</b>

*Handwritten signature/initials: MR TH MB*

**Not 2 Fastighetskostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hyresrätt	23 838	19 225
Bostadsrätt	1 028	0
Källarutrymme	5 229	0
Tvättstuga	47 064	7 310
Dörrar och lås	15 099	10 014
VA	23 044	140 160
Värme	0	15 384
El	29 465	1 882
Hissar	13 311	22 364
Tak	12 034	0
Soprum	0	908
Gård	1 838	757
Fastighetsskötsel grundavtal	31 156	30 717
Snöröjning/sandning	2 462	9 293
Städning grundavtal	35 564	35 839
Städning extradebiteringar	0	874
Övr besiktn/kontroll	2 285	8 595
Bevakning	7 880	7 567
Serviceavtal	0	3 899
Hiss serviceavtal	30 491	33 160
Tvättmaskiner serviceavtal	6 342	4 204
Elavgifter	64 080	58 796
Uppvärmning	291 296	284 648
Vatten	55 984	49 838
Sophämtning	21 712	20 465
Grovsopor	1 482	1 226
Fastighetsförsäkring	28 536	27 760
Tomträtsavgäld	313 400	311 800
Kabel-tv	4 737	4 656
Fastighetsskatt	32 260	32 260
Kommunal fastighetsavgift	38 773	38 135
Hyreslokal	6 619	0
Ventilation	73 485	0
Balkonger	653	0
Rengöring/sanering	2 117	0
OVK	15 386	0
	<b>1 238 650</b>	<b>1 181 736</b>

20

*Handwritten signature/initials*

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	5 748
Inkasso- och KFM avgifter	0	923
Administration, kontorsmtrl.	3 924	6 625
Styrelseomkostnader	1 960	1 870
Revisionsarvode extern revisor	11 904	11 694
Möteskostnader	2 434	72
Arvode ekonomisk förvaltn.	49 402	48 755
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	2 933	2 819
Tillsynsavgifter myndigheter	0	1 110
Bankkostnader	2 812	2 712
Medlems- och föreningsavgifter	5 002	4 918
	<b>80 371</b>	<b>87 246</b>

**Not 4 Arvoden och personalkostnader**

	2018	2017
Styrelsearvode	3 996	3 996
	<b>3 996</b>	<b>3 996</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 345 154	20 345 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 345 154</b>	<b>20 345 154</b>
Ingående avskrivningar	-2 515 732	-2 312 280
Årets avskrivningar	-203 452	-203 452
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 719 184</b>	<b>-2 515 732</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 625 970</b>	<b>17 829 422</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 012 000	28 012 000
Taxeringsvärden mark	42 214 000	42 214 000
	<b>70 226 000</b>	<b>70 226 000</b>

*Handwritten signatures: MR, TH, MB*

### Not 6 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 723	156 723
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 723</b>	<b>156 723</b>
Ingående avskrivningar	-114 132	-103 485
Årets avskrivningar	-10 647	-10 647
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-124 779</b>	<b>-114 132</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 944</b>	<b>42 591</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	11 890	11 890
Förutbetald serviceavtal	0	5 224
Förutbetald snöröjning	2 462	0
Förutbetald tomträttsavgäld	78 350	78 350
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 873	12 394
Förutbetald bevakning	5 896	0
	<b>111 471</b>	<b>107 858</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank hypotek	0,555	3 mån	6 345 272 6 345 272	6 345 272 6 345 272

### Not 9 Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	8 800 000	8 800 000
	<b>8 800 000</b>	<b>8 800 000</b>

*Handwritten signature and initials: J. Å. M. B.*

### Not 10 Upplupna kostnader

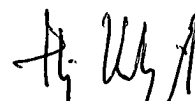
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	5 663	5 066
Upplupen revisorsarvode	12 000	12 000
Upplupen kostnad el	7 008	7 500
Upplupen kostnad värme	40 922	43 545
Upplupen kostnad vatten	0	8 326
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	2 600	2 596
Upplupen kostnad städning	2 983	3 029
Upplupen kostnad VA	0	5 879
Upplupen kostnad övriga besiktningar/kontroller	0	5 567
Upplupen kostnad reparationer & underhåll el	23 018	0
Upplupen kostnad dörrar och lås	8 416	0
Upplupen kostnad tak	3 983	0
	<b>106 593</b>	<b>93 508</b>

Stockholm 13 13 2019

  
Magnus Bäckesjö  
Ordförande

  
Bill Leksén  
Sekreterare

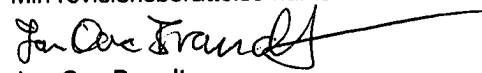
  
Johan Lindström  
Kassör

  
Stig Holmqvist  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

9 14 2019

  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åkermannen 41, org. nr 716422-0886

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkermannen 41 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 revisions sed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.

## 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 Åkermannen 41 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

---

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

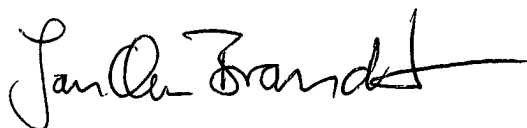
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Solna den 9 april 2019



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor