



Årsredovisning 2018
Brf Pärönträdet's Operavänner
Org. 769612-0489

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Pärönrådets Operavänner c/o Bjarme, John Ericssonsgatan 18, 112 22 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Pärönträdet 16 i Stockholms kommun förvärvades 2012-06-27.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress John Ericssonsgatan 18 och Hantverkargatan 49, Stockholm. Fastigheten byggdes 1935 och har värdeår 1935.

Föreningen äger marken som hör till fastigheten. Tomtens areal är 649 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 047 kvm, varav 2 509 kvm utgör lägenhetsyta och 538 kvm lokalyta. I föreningen finns endast ett fåtal förråd i källaren eftersom förråden till de flesta lägenheterna tidigare fanns på vinden, som nu byggts om till bostäder. Föreningen saknar parkeringsplatser och garage.

I föreningen finns 41 bostadslägenheter, av dessa lägenheter är 40 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring. Bostadsrättsinnehavarna tecknar egna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar

Den tekniska besiktningen av fastigheten, som gjordes 2011 inför köpet, användes som underhållsplan de första tre åren. Samma besiktningsman fick 2015 i uppdrag att utarbeta en ny underhållsplan för de underhållsåtgärder som nu planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ombyggnad av vind till bostäder	2013
Byte av el-system till trefas	2013
Byte av äldre rör och vattenledningar	2013
Byte av stamregleringsventiler	2013
Nya termostater i alla lägenheter	2013
Stambyte i fyra lägenheter	2013
Renovering av tvättstugan	2013
Nytt datorprogram för hissen	2013
Rensning av ventilationskanaler	2014
Målning & renovering av fönster	2014
Hissen:	2014
- automatisk dörrstängare	
- ny inredning	
-överlastsskydd	
Målning och renovering av fönstren mot innergården	2015
Ny underhållsplan 2015-2029	2015
Klottersanering gatufasaden	2015
Ny vattenpump i källaren	2015
Stampolning	2015
Nytt portkodslån	2015
Nya lås tidningstunnorna	2015
Trädbeskärning	2015
Nytt styrsystem till hissen och ny korgdörr.	2016
Gården: Cykelställ, trädäck, trästaket och nya trädgårdsmöbler	2016
Renovering av porten mot gatan	2016
Nya frånluftsfläktar i biografen	2016
Montering av brevinkast	2016
Stampolning	2016
Trädbeskärning	2016
Klottersanering på gatufasad	2016
Gården: Belysning cykelstallet, växter, och blomkrukar, ny elgrill	2017
Trädbeskärning	2017
Tvättmaskin	2017
Stampolning	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Energibevakning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-05-25. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 60 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 59.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Bjarme	ledamot/ordf.
Carita von Sydow	ledamot
Lars Stedt	ledamot
Ari Laptev	ledamot
Jan Strömberg	ledamot
Marika Philipson	suppleant
Bo Henriksson	suppleant

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Edlund & Partners valts.

Valberedningen består av Pelle Hansson, Jonas Touqan och Henry Skott, varav den förste är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 22 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på högre kostnader för underhåll och reparationer.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Totalt har föreningen amorterat 775 tkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har under 2018 amorterat 775 tkr på föreningens lån. Totalt uppgår föreningens lån idag till 22 553 496 kr. Styrelsens policy är att försöka amortera så mycket som möjligt utan att husets underhåll eftersätts. På det sättet kan föreningen få ned räntekostnaderna i framtiden när räntorna går upp.

Fr.o.m. den 1 april 2018 har alla medlemmar tillgång till bredband utan extra kostnad. Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Com Hem om bredband med en hastighet på 100 Mbit/s under tre år framåt. Sedan tidigare har alla medlemmar också tillgång till Com-Hems grundutbud för TV utan extra kostnad.

I oktober högtrycksspolades alla vattenstammar och stickledningarna i samtliga lägenheter och i källaren.

För att öka säkerheten vid snöskottning m.m. har takskydd och andra säkerhetsanordningar på taket installerats.

Dörren till källartrappan har bytts ut och tvättstugan har fått en tvättvagn.

Entrén har fått en ny namntavla och ny belysning.

Tre lägenheter har drabbats av vattenskador på grund av översvämning. Skadorna i lägenheterna täcktes av bostadsrättsinnehavarnas hemförsäkring med avdrag för självriskan. För föreningen som fastighetsägare innebar översvämningen en utgift på 56 000 kr för läcksökning, rivning, torkning och återställande av konstruktion m.m. eftersom kostnaden låg under självriskan för vattenskador i föreningens fastighetsförsäkring.

Den ordinarie föreningsstämman den 18 april 2018 antog enhälligt och för andra gången vissa administrativa tillägg till föreningens stadgar med anledning av lagändringar 2016, som bl.a. gäller tider för kallelse till föreningsstämman och elektroniska hjälpmedel. Stadgeändringen trädde därmed i kraft.

Föreningen har även ansökt om att få ta ut frivillig moms på hyrorna för de uthyrda momspliktiga lokalerna, vilket trädde i kraft den 1 januari 2019. Detta innebär att föreningen nu kan dra av den moms som föreningen betalar för dessa lokalers andel av drifts- och förvaltningskostnaderna.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Stamspolning av fastigheten	53
Ny namntavla och belysning i entrén	24
Ny dörr till källartrappan	27
Lås och nycklar (reparation och nya lås)	9
Underhåll av gården (trädäck, målning, reparationer, dörrstängare m.m.)	47
Säkerhetsanordningar på taket	37

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 458 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Reparation betongtrappa/stödmur	2019	80
Ommålning plåttak vid gårdsentré och sophus	2019	15
Trädbeskrning	2019	3
OVK biografen	2019	5
Utbyte VA-installationer	2020	300
OVK bostäder	2020	25
Utbyte torkskåp	2022	30

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 273 206	33 948	738 195	-1 423 347	482 168	82 104 170
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			166 614	-166 614		
Balanseras i ny räkning				482 168	-482 168	
Årets resultat					249 240	249 240
Belopp vid årets utgång	82 273 206	33 948	904 809	-1 107 793	249 240	82 353 410

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 444	2 423	2 463	2 675	2 389
Resultat efter finansiella poster, Kkr	249	482	-108	83	-794
Soliditet, %	77,7	76,3	76,3	76	76
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	596	596	596	596	596
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 255	9 577	10 270	10 414	10 707
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	33 760	33 760	33 760	33 760	33 760
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,95	1,97	1,99	2,50	3,03
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,5	22,8	23,3	24	24

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 107 793
Årets resultat	249 240
	<hr/>
	-858 553
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	166 614
I ny räkning överföres	-1 025 167
	<hr/>
	-858 553

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 444 358	2 422 760
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 444 358	2 422 760
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 152 602	-874 806
Övriga externa kostnader	4	-123 660	-116 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 650	-465 650
Summa rörelsens kostnader		-1 741 912	-1 456 800
Rörelseresultat		702 446	965 960
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-453 206	-483 791
Summa finansiella poster		-453 206	-483 791
Resultat efter finansiella poster		249 240	482 169
Årets resultat		249 240	482 169

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	104 894 689	105 298 004
Installationer	6	842 804	905 139
Summa materiella anläggningstillgångar		105 737 493	106 203 143

Summa anläggningstillgångar

105 737 493

106 203 143

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		0	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	55 517	40 848
Summa kortfristiga fordringar		55 517	40 890

Kassa och bank

244 230

297 786

Summa omsättningstillgångar

299 747

338 676

SUMMA TILLGÅNGAR

106 037 240

106 541 819

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

82 307 154

82 307 154

Yttre fond

904 809

738 195

Summa bundet eget kapital

83 211 963

83 045 349

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 107 793

-1 423 348

Årets resultat

249 240

482 169

Summa fritt eget kapital

-858 553

-941 179

Summa eget kapital

82 353 410

82 104 170

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

22 553 496

24 028 496

Summa långfristiga skulder

22 553 496

24 028 496

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

700 000

0

Leverantörsskulder

67 759

79 816

Aktuell skatteskuld

6 554

17 257

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

356 021

312 080

Summa kortfristiga skulder

1 130 334

409 153

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

106 037 240

106 541 819



KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	702 446	965 960
Justering för avskrivningar	465 650	465 650
Erlagd ränta	-453 206	-483 791
Betald inkomstskatt	43	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	714 933	947 822
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	6 986
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-25 373	2 300
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-12 057	44 014
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	43 941	15 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	721 444	1 016 829
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-775 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-775 000	-1 000 000
Förändring av likvida medel	-53 556	16 829
Likvida medel vid årets början	297 786	280 956
Likvida medel vid årets slut	244 230	297 786

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 0,75 %

Fastighetsförbättringar 2 %

Installationer 5-10 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 451 952	1 451 701
	Hyresintäkter bostäder	83 508	82 680
	Hyresintäkter lokaler	890 502	876 768
	Övriga hyresintäkter	18 396	11 611
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 444 358	2 422 760



NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	42 189	41 136
	Städning	23 235	23 628
	Pågående underhåll	102 849	0
	Reparationer och underhåll	200 853	87 771
	Bredband/Stadsnät	44 569	0
	Fastighetsel	23 505	20 730
	Fjärrvärme	409 577	411 188
	Vatten	53 706	50 963
	Sophämtning	45 352	40 583
	Kabel-TV	30 782	32 369
	Försäkringspremier	29 147	28 386
	Fastighetsskatt/avgift	111 677	110 775
	Övriga driftkostnader	35 161	27 277
	Summa driftkostnader	1 152 602	874 806
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	77 682	66 955
	Revisionsarvode	18 750	17 500
	Övriga externa kostnader	27 228	31 889
	Summa övriga externa kostnader	123 660	116 344

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	107 461 436	107 461 436
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 461 436	107 461 436
	Ingående avskrivningar	-2 163 432	-1 760 117
	Årets avskrivningar	-403 315	-403 315
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 566 747	-2 163 432
	Utgående redovisat värde	104 894 689	105 298 004
	Redovisat värde byggnader	46 801 653	47 170 687
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 219 977	1 254 258
	Redovisat värde mark	56 873 059	56 873 059
	Summa redovisat värde	104 894 689	105 298 004
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	72 486 000 28 450 000	72 486 000 28 450 000
Not 6	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 169 240	1 169 240
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 169 240	1 169 240
	Ingående avskrivningar	-264 101	-201 766
	Årets avskrivningar	-62 335	-62 335
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-326 436	-264 101
	Utgående redovisat värde	842 804	905 139



NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	14 134	14 134
	Kabel-TV	7 670	8 221
	Bredband	14 869	0
	Ekonomisk förvaltning	18 844	18 493
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 517	40 848

Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 800 000	0
	Amortering efter 5 år	19 753 496	24 028 496
	Summa långfristiga skulder	22 553 496	24 028 496

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2020-06-28	3,89	700 000	8 189 248
SEB	2020-09-28	0,69		7 950 000
SEB	2019-09-28	0,85		5 714 248
SEB	2019-10-28	0,80		1 400 000
Avgår kortfristig del				700 000
Summa långfristiga skulder				22 553 496

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	4 922	4 045
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	233 966	221 794
	Upplupen fjärrvärme	52 639	59 926
	Upplupen elkostnad	2 291	1 996
	Övriga upplupna kostnader	62 203	24 319
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 021	312 080

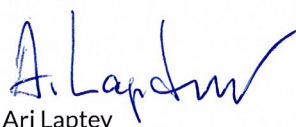
Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 492 744	28 492 744
	Summa ställda säkerheter	28 492 744	28 492 744

Stockholm ^{20/2-2019}



Lars Bjarme



Ari Laptev



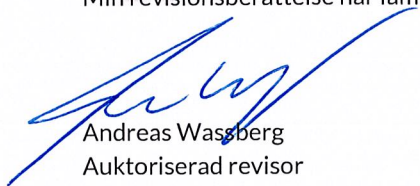
Jan Strömberg



Carita von Sydow

Lars Stedt

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{26/2}-2019.



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pärönträdet Operavänner, org.nr 769612-0489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pärönträdet Operavänner 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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.
- skaffar jag 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.



EDLUND & PARTNERS

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 Pärönrådets Operavänner 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 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:

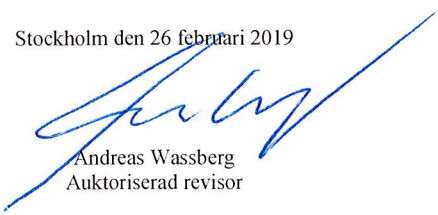
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 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 26 februari 2019



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor