

Årsredovisning för  
**Brf Renstiernas Gata 27**  
769615-8406

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

JK lh oc  
P

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Renstiernas gata 27 träffade 2010-06-29 ett köpeavtal med AB Familjebostäder avseende fastigheten Pahl 6 i Stockholm och äger sedan detta datum denna fastighet.

Föreningens adress är:  
Brf Renstiernas gata 27  
Entréplanet  
Renstiernas gata 27  
11631 Stockholm

Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter med bostadsrätt och 3 bostadslägenheter med hyresrätt. Garage med 19 parkeringsplatser finns och hanteras av föreningen. För medlemmar som önskar hyra en garageplats finns en särskild kölista. Det står för närvarande 3 medlemmar i kö.

Föreningen hyr ut två butiker med hyresrätt, en till COOP och en till Italspain Delikatesser AB på gatuplanet samt två kontorsytor på plan 1 till Magelungen AB samt teknikutrymmen till TeliaSonera och STOKAB.

Föreningen har deklarerat som äkta bostadsrättsförening, enligt råd från vårt juridiska ombud, under öppet yrkande på att vi är äkta bostadsrättsförening trots att vi varit tvingade att lämna kontrolluppgift till medlemmarna så som oäkta bostadsrättsförening. Vi är dock utifrån Skatteverkets beslut oäkta bostadsrättsförening. Föreningen förlorade mot Skatteverket i domstol. Se nedan under punkten Äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen och fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

### Styrelse och revisor

Thina Thudin, ordinarie ledamot  
Adam Fischer, ordinarie ledamot  
Hans Peterstad, ordinarie ledamot  
Jon Karlsson, ordinarie ledamot  
Olle Carlander, ordinarie ledamot  
Anders Lindstedt, suppleant  
Alexander Kvist, suppleant

Revisor: Fredrik Åborg, Åborg Revisorer AB

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen för Brf Renstiernas gata 27 har under 2018 haft 8 stycken protokollförda möten där bland annat följande frågor behandlats:

#### *Äkta bostadsrättsförening*

Som Styrelsen meddelat har föreningen deklarerat såsom äkta bostadsrättsförening år 2014, 2015, 2016, 2017 och nu även år 2018. Till stöd för dessa deklARATIONER har vi som tidigare informerats om dels haft en skrivelse från BDO samt Tommy Lundqvist från Wistrand Advokatbyrå. Styrelsen har under året haft fortsatt kontakt med vårt juridiska ombud Tommy Lundqvist från Wistrand Advokatbyrå. Styrelsen har inte haft anledning att ändra sig i sin uppfattning. Vårt ombud har givit oss rådet att överklaga Skatteverkets och kammarrättens beslut. Skatteverket har dock fortsatt vidhålla sin uppfattning och även detta år skickat beslut om att föreningen ej är en äkta bostadsrättsförening. Skatteverkets bedömning för 2014 års deklaration har bifallits i underinstanserna varpå prövningstillstånd söktes i högsta förvaltningsdomstolen. Tyvärr tog domstolen inte upp målet angående 2014 års deklaration för prövning.

Styrelsen kommer att fortsätta att arbeta med frågan under kommande räkenskapsår genom att överklaga skatteverkets beslut även för 2016 års deklARATIONER och framåt. Styrelsen har skickat ut informationsbrev till medlemmar under våren 2018 gällande detta ärende. Styrelsen har fått rådet från Wistrand Advokatbyrå att fortsätta deklarerat föreningen som äkta bostadsrättsförening även för räkenskapsåret 2017 samt även nu för året 2018.

JK Bh Oc  
WP

Föreningen samarbetar med fastighetsägarna och Axi Property Law.

#### *Magelungen*

Magelungen har genomfört sin installation av en ny toalettgrupp för kunderna i sin lokal. Magelungen har själva bekostat installationen av toalettgruppen. Förening har under året genomfört och bekostat en ändring av en avloppsdragnings i deras lokal som var olämpligt förlagd i lokalen. Hyreskontraktet mot Bondegatan löper på 3 år till och då 2020-09-30. Hyreskontraktet mot Renstiernas Gata 27 löper även det på 3 år till 2021-07-31.

#### *Italspain Delikatesser (Ost och Vin)*

Hyresavtalet Italspain Delikatesser AB löper på 5 år från 2017-10-01 till 2024-09-30. Italspain Delikatesser AB har genomfört och bekostat omfattande renovering och ombyggnad av sin lokal. Det har dock tyvärr även inneburit omfattande bevakningsarbete från styrelsen sida då de inte följt våra anvisningar på ett godtagbart sätt. I samband med deras ombyggnadsarbeten så har elledningar till flera lägenheter samt hiss och strömförsörjning till internet borrhats av med påföljande avbrott och störningar för boende i fastigheten. De reparerades dock skyndsamt av dem.

#### *COOP*

COOP hyresavtal löper vidare till 2024-05-31 och då med omförhandling hösten 2023

#### *Vindskonverteringen*

Detta har tidigare hänt:

Föreningen erhöll bygglov i juni månad 2016 för vindslägenhet samt balkonger mot Bondegatan och längst in på gården.

Styrelsen har genom förhandlingen med STOKAB kommit överens med dem om att minska sina ytor något samt träffat överenskommelse med Telia om att lämna sina ytor i källaren. Dessa tillskott på ytor behövs eftersom alla boende med förråd på vinden ska inrymmas ha i källaren eftersom vindsförråden försvinner och måste få plats i källaren.

Nya ritningar över källarförråden har tagits fram, och förfrågan med efterföljande upphandling hade beräknas att påbörjas under andra halvåret 2018. Styrelsen har dock inte hunnit utföra detta arbete under året. Styrelsen har nu under februari 2019 upprättat ett konsultavtal med Toofab som kommer att ta fram kostnadsbedömning/kalkyl avseende alla nödvändiga arbeten för att genomföra källarombyggnad, Takomläggning, vind, el och ventilationsombyggnad, utbyte hiss samt renovering av trapphus och gemensamma utrymmen.

#### *Balkonger*

Vi har även fått bygglov för balkonger mot Bondegatan samt för ytterligare en kolumn med balkonger mot gården. Bygglovet för balkonger mot Bondegatan är dock villkorat av att alla vill bygga balkonger. Styrelsen har även kallat till ett särskilt möte för att undersöka om intresset för balkonger. På detta möte så framkom det att intresset för balkonger inte fanns i den omfattning som bygglovet krävde. Frågan utreds inte vidare med anledning där av.

#### **Försäljning av hyresrätter**

Hyreslägenheten 1704 på 7 tr är fortsatt uthyrd med avstående om besittningsskydd i avvaktan på försäljning efter ombyggnad av vinden. Denna lägenhet är planerad att vara kopplad till vindsvåning som styrelsen tidigare informerat om för att klara kraven på utrymning från framtida vindslägenheten. Undersökning om huruvida lägenheten måste vara kopplad till vindsvåning pågår. Om vi får tillstånd att inte ha lägenheten 1704 kopplad till framtida vindsvåningen så underlättar det försäljning av vindsvåningen. Vi kommer sannolikt att även få ett högre marknadspris på båda lägenheterna.

#### **Energieffektivisering, fastighetselcentral och större reparationer**

Utredning och förprojektering av ny ventilationsanläggningen med värmeåtervinning pågår i dagsläget. Arbetet med utbyte och installation av ny ventilationsanläggning med värmeåtervinning kan dock inte starta innan beslut och upphandling av vindsombyggnaden kan göras. Fastighetselcentralens utbyte kommer att genomföras i samband med ombyggnad och tillskapandet av nya förråd i källaren. Samtliga trapphusarmaturer har renoverats och försetts med nya LED-ljuslampor samt teakomfattningarna runt våra butiksfönster har renoverats under året.

#### **Teknisk förvaltning**

Alexander Peterstad är teknisk förvaltare i fastigheten.

K bli oc  
JP  
★

### Kameral förvaltning

SaveTime Ekonomikonsult sköter den kamerala förvaltningen.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningen har den 1 jan 2018 lån på sammanlagt 57,9 mnkr (58,1 mnkr 1 jan 2018). Vi har samtidigt en kassa på 10,7 mnkr (9,7 mnkr 1 jan 2018). Föreningens kassa är till så stor del som möjligt (9,2 mnkr) placerad på ett kapitalsparkonto hos SBAB som ger ränta 0,4 % på insatt kapital. Styrelsen har valt att inte amortera ned några ytterligare lån förutom den generella amorteringen ca 190 tkr per år. Detta då en stor del av kapitalet behövs för iordningställande av den planerade vinden och genomförande av det planerade underhållet som innefattar nytt tak, ny ventilationsanläggning, ny fastighetselscentral, ny hiss, nya källarförråd samt renovering av trapphus, källare och innergård.

Lånen kommer som tidigare meddelats att amorteras ned till lämplig nivå när resultat av försäljningen av vindslägenhet är känt. Lånens räntebindningsmix fördelar sig på följande sätt, 23 mnkr med rörlig ränta samt 21,7 mnkr med fast ränta och olika bindningstider. Lånens genomsnittliga ränta var vid årsskiftet 0,86 %.

Årets resultat före skatt uppgår till 530 tkr kronor och kassaflödet till ca 1 223 tkr före skatt trots att styrelsen fattat beslut om sänka månadsavgiften till 0 kr från och med 1 juli 2017 då risk finns att vi blir beskattade på sikt om vi inte blir en äkta bostadsrättsförening och får ett positivt balanserat resultat. Månadsavgiften som medlemmar betalar ska även spegla föreningens kostnadsläge. Givet det fortsatt låga ränteläget så bedömer vi att resultatet kommer att vara positivt även nästa och med stor sannolikhet även närmaste åren. Föreningen har belastats med skatt på 1 333 742 kr då anstånd hävdades i samband med att kammarrätten meddelat dom den 30 juni 2017. Efter skatt så blir det ett negativt kassaflöde på - 111 tkr.

### Medlemsinformation

Under året har det skett 2 överlåtelser. Antalet medlemmar vid utgången av året uppgick till 58 st.

JK  
H  
OC  
PP  
★

### Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>				
	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 782 104	3 994 061	4 225 091	4 025 050	4 208 056
Resultat efter finansiella poster	530 351	1 007 514	970 790	-358 753	68 276
Soliditet, %	53	54	52	52	49
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	-	120	240	243	242
Lån/kvm bostadsrättsyta	25 872	25 957	27 629	28 729	28 745
Lån/Total uthyrningsbar yta	14 962	15 011	15 978	16 005	16 014
Ränta/kvm bostadsrättsyta	303	416	519	762	975
Värmekostnad/kvm totalyta	108	102	106	99	121

### Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp, avgift</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Bal. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	64 085 899	6 636 635	2 070 000	-3 716 903	653 081
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				653 081	-653 081
Avsättning yttre fond			2 550 000	-2 550 001	
Årets resultat					-803 391
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>64 085 899</b>	<b>6 636 635</b>	<b>4 620 000</b>	<b>-5 613 823</b>	<b>-803 391</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-5 613 823
årets resultat	-803 392
Totalt	-6 417 215
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	995 000
balanseras i ny räkning	-7 412 215
	-6 417 215

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

JK  
ac  
JP  
#



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 782 104	3 994 061
Övriga rörelseintäkter		228 710	235 062
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 010 814</b>	<b>4 229 123</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 928 968	-1 440 738
Personalkostnader	3	-176 103	-176 105
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-720 589	-720 587
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 825 660</b>	<b>-2 337 430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 185 154</b>	<b>1 891 693</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		14 405	11 405
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 624	43 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 832	-938 901
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-654 803</b>	<b>-884 179</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>530 351</b>	<b>1 007 514</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>530 351</b>	<b>1 007 514</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	5	-1 333 742	-354 433
<b>Årets resultat</b>		<b>-803 391</b>	<b>653 081</b>

JK th oc  
1/1  
2

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	118 200 651	118 921 240
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		75 457	75 457
Summa materiella anläggningstillgångar		118 276 108	118 996 697
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		118 276 108	118 996 697
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		657 925	996 758
Övriga fordringar		506 505	506 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 720	31 515
Summa kortfristiga fordringar		1 196 150	1 534 334
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		10 673 373	9 732 233
Summa kassa och bank		10 673 373	9 732 233
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		11 869 523	11 266 567
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		130 145 631	130 263 264

JK  OC  


## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 722 534	70 722 534
Yttre underhållsfond		4 620 000	2 070 000
Summa bundet eget kapital		75 342 534	72 792 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 613 823	-3 716 903
Årets resultat		-803 391	653 081
Summa fritt eget kapital		-6 417 214	-3 063 822
<b>Summa eget kapital</b>		68 925 320	69 728 712
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	57 902 437	58 090 754
Summa långfristiga skulder		57 902 437	58 090 754
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		223 744	249 618
Skatteskulder		1 716 798	1 013 624
Övriga skulder		20 695	29 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 356 638	1 151 183
Summa kortfristiga skulder		3 317 875	2 443 798
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		130 145 632	130 263 264

JK  
Bh  
1/10  
ac  
\*



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

JK  
OC  
MA

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	-	269 357
Hysesintäkter, bostäder	177 318	177 318
Hysesintäkter, lokaler	3 306 286	3 244 976
Hysesintäkter, Parkering	298 500	300 000
	<b>3 782 104</b>	<b>3 991 651</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner fastighetsskötare	54 000	63 052
Styrelsearvoden	80 000	70 950
Summa	134 000	134 002
Sociala kostnader	42 103	42 103
	<b>176 103</b>	<b>176 105</b>

JK  
Bh  
10  
ac  
#

## Not 4 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Uppvärmning	417 969	394 110
EI	101 280	74 767
Vatten och avlopp	65 765	50 553
Hiss	5 589	4 560
Sophämtning	72 042	71 251
Städning	26 979	26 339
Kabel-TV och Bredband	27 942	27 576
Hyra av mattor	6 351	6 233
Snöröjning	9 880	2 429
Fastighetsförsäkring	42 851	41 905
Förbrukningsmaterial, fastighet	4 146	3 243
	<b>780 794</b>	<b>702 966</b>

### Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gård	2 341	-
Vatten och avlopp	3 716	29 914
Tvättstugan	8 424	14 052
Ventilation	25 454	11 804
Hissar	7 236	7 134
Huskropp	124 888	74 039
	<b>172 059</b>	<b>136 943</b>

### Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Investering huskropp	234 758	-
	<b>234 758</b>	<b>-</b>

### Administrativa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	2 920	3 384
Telefon och porto	-	77
Revisionsarvode	17 040	25 040
Kameral förvaltning	79 184	86 623
Bankkostnader	2 829	3 284
Konsultarvoden	14 594	38 149
Advokatkostnader	249 200	61 250
Övriga kostnader	4 773	13 107
	<b>370 540</b>	<b>230 914</b>

JK JH OC  
MP

**Fastighetsskatt**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	370 817	369 915
	<b>370 817</b>	<b>369 915</b>

**Not 5 Skatt på årets resultat**

Skatteverket har under 2018 genom omprövningsbeslut ändrat föreningens beskattning för beskattningsåren 2016 (+ 633 397 kr) respektive 2017 (+ 700 345 kr). Omräkningarna med anledning av dessa beslut resulterar i en ökad skattekostnad på 1 333 742 kr, vilken belastar årets resultat.

**Not 6 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	72 058 810	72 058 810
	72 058 810	72 058 810
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 468 825	-4 748 238
-Årets avskrivning enligt plan	-720 589	-720 587
	-6 189 414	-5 468 825
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 869 396</b>	<b>66 589 985</b>
Mark	52 331 255	52 331 255
	<b>118 200 651</b>	<b>118 921 240</b>
Pågående arbeten	75 457	75 457
	<b>118 276 108</b>	<b>118 996 697</b>

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	18 800 000	18 800 000
	<b>91 000 000</b>	<b>91 000 000</b>

**Not 7 Inventarier**

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 000	40 000
	40 000	40 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-40 000	-40 000
	-40 000	-40 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

JK  
  
 OC  


### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
SBAB 21306371, ränta 0,57%, villkorsändringsdag 190514	17 826 537	17 900 072
SBAB 23920557, ränta 0,83%, villkorsändringsdag 190617	7 795 776	7 795 776
SBAB 23920646, ränta 1,02%, villkorsändringsdag 190121	12 867 743	12 920 827
SBAB 23920662, ränta 0,76%, villkorsändringsdag 190822	5 099 126	5 124 047
SBAB 23920921, ränta 0,83%, villkorsändringsdag 190617	5 400 000	5 400 000
SBAB 23920999, ränta 1,19%, villkorsändringsdag 200121	8 913 255	8 950 032
	<b>57 902 437</b>	<b>58 090 754</b>

Amortering har gjorts med 188 317 kr under 2018.

### Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>62 000 000</b>	<b>62 000 000</b>

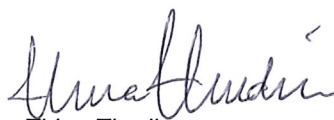
JK  
oc  
MR

## Underskrifter


Stockholm



Jon Karlsson  
Ledamot



Thina Thudin  
Ledamot



Adam Fischer  
Ledamot



Olof Carlander  
Ledamot



Hans Peterstad  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2019



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

JK bh oc  
MP  
\*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Renstiernas Gata 27

Org.nr 769615-8406

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Renstiernas Gata 27 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsred 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.

Risken 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 Renstiernas Gata 27 för räkenskapsåret 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:

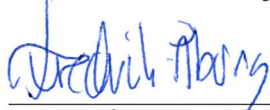
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 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.

Stockholm den 15 maj 2019



---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor