

Styrelsen för BRF Barnhusväderkvarnen 30 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades den 19 november 1998, registrerades den 10 december 1998 och förvärvade tomten till tomträtten Barnhusväderkvarnen 30, Tegnérslunden 6 i Adolf Fredriks församling i Stockholm den 16 juni 2000. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

Fakta om vår fastighet

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Barnhusväderkvarnen 30	16 juni 2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan år 2000 tomträtten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller t.o.m. 2025-06-30.

Fastigheten är taxerad till 56 530 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 800 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm. Ansvarförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och omfattar 7 våningar, en takvåning samt två källarplan. Föreningen har värdeår 1968.

Byggnaden omfattar 1816 m² (BOA) bostadsarea och 1018 m² (LOA) lokalarea inklusive 165 m² garage.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt, två kontorslokaler, en dansstudio samt ett garage för 12 bilar med hyresrätt. Föreningen omfattar också källarförråd och tvättstuga.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
2	9	1	5	5

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid kontrakt</u>
Dansstudio	593	2021-03-31
Salesgroup AB	130	2020-12-31
Arkitektbyrå	130	2019-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

2
17
dio
M7
Boh

Byggnadens tekniska status

Fastigheten Barnhusväderkvarnen 30 är föreningens största tillgång och påverkar i hög grad föreningens ekonomi. Fastigheten är byggd 1968 vilket betyder att kontinuerligt underhållsarbete behövs. Förebyggande underhåll är oftast billigare än avhjälpande underhåll i efterhand. En underhållsplan togs fram 2010 och följs upp och justeras varje år. Underhållsplanen är ett verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tid.

Förvaltning

Styrelsen har biträttats av Botema Fastighets AB när det gäller ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning samt AB BK Fastighetservice när det gäller fastighetservice.

Övriga avtal

Föreningen har sen februari 2014 bredbandsuppkoppling via ett eget fastighetsnät och Fiber Direkt i Sverige AB. Föreningen har sedan tidigare avtal med ComHem för bredband och kabel-TV.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar fördelade på 22 lägenheter.

Antal medlemmar 2018-01-01:	36
Tillkommande medlemmar under 2018:	2
Avgående medlemmar under 2018	1
Antal medlemmar 2018-12-31:	37

Av föreningens medlemslägenheter har lgh nr 1105 överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Regler för andrahandsuthyrning finns reglerat i stadgarna.

Information till medlemmar

Styrelsen har regelbundet delat ut information till medlemmarna via brevlådor, mail och/eller anslag i hissen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie årsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Mats Tevall	Ordförande	(omval)
Marianne Oldensand	Ekonomiansvarig	(omval)
Tomi Tägtström		(omval)
Birgitta Salwén Jakobsson		(omval)

Suppleant

Naum Norman	(omval)
Nicolas Persson	(nyval)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Mats Tevall, Marianne Oldensand, Tomi Tägtström och Birgitta Salwén Jakobsson två i förening.

Styrelsen har under 2018 hållit 10 protokollförda möten.

Arvodet

Styrelsen har under året disponerat ett prisbasbelopp att fördela inom sig inklusive intern revisor.

PT MT clao
Bsh

2

Revisorer

Jörgen Schumacher
Gunnar Hård af Segerstad
Carin Skoglund Uggeberg

Ordinarie extern revisor
Ordinarie intern revisor (omval)
Intern revisorssuppleant (omval)

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 23 maj 2018 på Lasse Kühlers Dansskola på Tegnérlunden 6, Stockholm och 20 medlemmar närvarade.

Föreningens lån

Föreningen hade per den siste december 2018 lån på totalt 13 550 000 kronor.

Föreningens ekonomi

Det är avgörande för föreningens ekonomi hur väl fastigheten tas om hand. Såväl avskrivningsregler som regler om fondavsättning till yttre underhåll avser att sprida kostnaderna över tiden så att dagens medlemmar ekonomiskt bidrar till framtida underhålls- och renoveringskostnader. Styrelsen fokuserar på kostnadseffektiva lösningar utifrån bra upphandlingar samt uppföljningar och analyser.

Intäkter och kostnader 2018

Under året har intäkterna uppgått till 2594 tkr, vilket är en ökning med 188 tkr jämfört med förra årets intäkter på 2406 tkr. Avgifterna till medlemmarna har varit oförändrade sedan 170701. Avgifterna för garageplatserna har varit oförändrade sedan 170701.

Under året har kostnaderna uppgått till 1602 tkr, vilket är en klar minskning jämfört med föregående års kostnader på 4241 tkr. De minskade kostnaderna beror främst på att inga större underhållsarbeten genomfördes under 2018 jämfört med 2017 som innehöll flera stora underhållsprojekt.

Kostnaderna för 2018 innefattade främst avslutande reliningsarbeten av föreningens avloppssystem som slutfördes under våren 2018.

Avskrivningarna uppgår till 491 tkr. De aktiveringar som gjorts avseende ombyggnad och renovering av lokalerna på bottenvåningen under 2009-2011 började skrivas av under 2011. Även de arbeten som utfördes under 2011/2012 med det partiella stambytet ingår i denna avskrivning "Ombyggnation 2011".

Räntekostnaderna uppgår till 108 tkr, vilket är en ökning med 22 tkr jämfört med 2017.

Föreningens resultat för 2018 är positivt och uppgår till 393 tkr. Vilket kan jämföras med föregående års resultat på minus 2455 tkr.

Det nu gällande tomträttsavtalet löper på 10 år och började löpa 2015-07-01. Efter förhandling mellan föreningen och Stockholms stad sattes den nya avgälden till 353 tkr årligen. I avtalet fanns en klausul med att en justering av tomträttsavgälden ska utföras om en sänkning av avgäldsräntan beslutas. Under våren 2018 sänktes avgäldsräntan från 3,25 % till 3,0 % vilket medförde att tomträttsavgälden justerades ned till 345 tkr årligen. En återbetalning från staden på för perioden 150701-171231 har skett under hösten 2018. Det i årsredovisningen upptagna beloppet som redovisas i not 4 för tomträttsavgälden avser nya nivån på 345 tkr minus den retroaktiva återbetalningen för perioden 150701-171231.

Föreningen har valt att anpassa sin årsredovisning från och med 2014 enligt K2. De nya redovisningsprinciperna gäller från och med februari 2015. De nya redovisningsprinciperna enligt K2 innebär att utgifterna för normalt fastighetsunderhåll ska belasta årets resultat direkt, och inte längre sättas på avskrivningsplan som tidigare.

Handwritten mark

Handwritten initials/signature
TT
MT
BKH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utvändigt

-

Invändigt

Avslutande arbeten med relining av föreningens avloppssystem slutfördes under våren 2018

I övrigt följer styrelsen underhållsplanen.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Drygt hälften av föreningens intäkter utgörs av lokalhyror. Kontorslokalerna har under 2018 varit fullt uthyrd. Räntorna har under 2018 fortsatt legat kvar på en låg räntenivå. Årets resultat förklaras i huvudsak av att inga större underhålls- och förbättringsåtgärder har genomförts.

Under 2018 har föreningens intäkter ökat genom att två av föreningens tre lokalhyreskontrakt har omförhandlats under 2017. Nya höjda lokalhyror gäller fr.o.m 180101 resp 180401.

Styrelsens strategi

Styrelsens strategi är att föreningen ska omfattas av en långsiktig och stabil ekonomi. Det ger medlemmarna ett tryggt boende. En underhållsplan finns för planering av kommande åtgärder i fastigheten. Långsiktiga investeringar minskar underhålls-, förvaltnings- och förbrukningskostnader. För att vidhålla en bra ekonomi är styrelsens strategi att amortera när det finns ekonomiskt utrymme för att göra detta.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 591	2 403	2 394	2 380	2 378
Res efter finansiella poster (tkr)	393	-2 455	-574	79	-1 364
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	564	538	513	513	513
Soliditet (%)	60,0	59,0	63,0	64,0	64,0
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 461	7 461	6 911	6 911	6 911

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 617 650	2 047 627	479 490	-4 299 917	-2 454 586	20 390 264
Disp av föreg års resultat				-2 454 586	2 454 586	0
Förändring under året			169 590	-169 590	392 761	392 761
Belopp vid årets utgång	24 617 650	2 047 627	649 080	-6 924 093	392 761	20 783 025

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 924 094
årets vinst	392 761
	-6 531 333

behandlas så att

till fond för yttre underhåll avsättes
i ny räkning överföres

169 590
-6 700 923
-6 531 333

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

21

TT MT
Bohm

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 572 151	2 387 547
Övriga rörelseintäkter	2	21 851	18 482
Summa rörelseintäkter		2 594 002	2 406 029
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-791 548	-1 031 849
Driftkostnader	4	-633 025	-2 859 295
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-124 108	-321 623
Personalkostnader	6	-53 722	-28 183
Avskrivningar	7	-491 004	-533 500
Summa rörelsekostnader		-2 093 408	-4 774 451
Rörelseresultat		500 594	-2 368 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-37	-19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 796	-86 145
Summa finansiella poster		-107 833	-86 164
Resultat efter finansiella poster		392 761	-2 454 586
Årets resultat		392 761	-2 454 586

da
77 MT
Bör

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

8

33 948 387

34 439 391

Summa materiella anläggningstillgångar

33 948 387

34 439 391

Summa anläggningstillgångar

33 948 387

34 439 391

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

12 038

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

95 634

102 216

Summa kortfristiga fordringar

95 634

114 254

Kassa och bank

Kassa och bank

913 364

196 139

Summa kassa och bank

913 364

196 139

Summa omsättningstillgångar

1 008 998

310 393

SUMMA TILLGÅNGAR

34 957 385

34 749 784

M

TT
do
MT
BTLN

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 665 277	26 665 277
Fond för yttre underhåll		649 080	479 490
Summa bundet eget kapital		27 314 357	27 144 767
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 924 094	-4 299 917
Årets resultat		392 761	-2 454 586
Summa ansamlad förlust		-6 531 333	-6 754 503
Summa eget kapital		20 783 024	20 390 264
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 550 000	13 550 000
Summa långfristiga skulder		13 550 000	13 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 136	371 723
Skatteskulder		4 155	16 937
Övriga skulder		73 881	25 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		460 189	394 887
Summa kortfristiga skulder		624 361	809 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 957 385	34 749 784

Alco
MT
Brdm

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktssredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturerering vilken sker månatligen för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggning	10 år
Ombyggnation	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

7

Mo
MT
Bh

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 024 299	977 739
Hyra garage	211 500	198 000
Hyror lokaler	1 336 352	1 211 808
	2 572 151	2 387 547

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Utdelning Brandkontoret	18 500	15 500
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 951	1 782
Övriga ersättningar och intäkter	400	1 200
	21 851	18 482

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Övriga reparationer	-179 493	-464 393
Markytor, trädgård	-4 039	-6 053
El	-103 777	-83 138
Värme	-398 907	-395 271
Vatten och avlopp	-48 197	-45 939
Sophämtning/renhållning	-57 136	-37 055
	-791 549	-1 031 849

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-31 456	-22 947
Obl besiktningkost OVK,hiss	-4 684	-4 751
Hisservice	-11 715	-19 404
Entrémattor	-2 445	-4 287
Övriga fastighetskostnader	-19 738	-19 958
Fastighetsförsäkring	-57 070	-56 772
Kabel-tv	-5 866	-5 807
F-skötsel	-44 894	-43 874
Fastighets katt/ kommunal avgift	-130 714	-130 230
Tomträttsavgäld	-324 443	-443 806
Stambyte	0	-1 046 177
Tvättstugerenovering	0	-1 061 282
	-633 025	-2 859 295

Alc

TT

MT

Brh

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Lokalhyra	-10 000	-10 000
Styrelsearvoden	-42 990	-22 490
Konsultarvoden	-14 732	-229 601
Fastighetsförvaltning	-52 929	-51 183
Möteskostnader	-15 337	-4 378
Bankkostnader	-9 355	-6 802
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 860	-4 737
Porttelefon	-1 033	0
Revisorsarvode	-15 862	-14 922
	-167 098	-344 113

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	-42 990	-22 490
Lagstadgade sociala avgifter	-10 732	-5 693
	-53 722	-28 183

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad	-358 500	-358 500
Markanläggningar	0	-42 500
Ombyggnation 2011	-132 504	-132 500
	-491 004	-533 500

2

Mo
MT
Bz

Not 8 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Vid årets början	35 851 633	35 851 633
Utgående anskaffningsvärde	35 851 633	35 851 633
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 134 742	-2 776 242
Årets avskrivningar enligt plan	-358 500	-358 500
Utgående avskrivning enligt plan	-3 493 242	-3 134 742
Planenligt restvärde vid årets slut	32 358 391	32 716 891
Taxeringsvärde		
Byggnad	24 800 000	24 800 000
Mark	31 730 000	31 730 000
	56 530 000	56 530 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	46 400 000	46 400 000
Lokaler	10 130 000	10 130 000
	56 530 000	56 530 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 395 000	3 395 000
Utgående anskaffningsvärde	3 395 000	3 395 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 672 500	-1 497 500
Årets avskrivningar enligt plan	-132 504	-175 000
Utgående avskrivning enligt plan	-1 805 004	-1 672 500
Planenligt restvärde vid årets slut	1 589 996	1 722 500
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader		
Byggnader	32 358 391	32 716 891
Ombyggnad	1 589 996	1 722 500
	33 948 387	34 439 391

TT Leo
MT
Ghn

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,300	2021-08-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank	1,050	2019-10-25	1 350 000	1 350 000
Swedbank	0,417	rörlig	7 200 000	7 200 000
Swedbank	1,240	2020-09-25	1 000 000	1 000 000
			13 550 000	13 550 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De underhålls- och förbättringsarbeten som planeras genomföras under 2019 är följande:
OVK(obligatorisk ventilationskontroll) av bostäder och lokaler våren 2019.

Stockholm 2019-04-04

Mats Tevall
Ordförande

Marianne Oldensand

Tomi Tägtström

Birgitta Salwén Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Gunnar Hård af Segerstad
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Barnhusväderkvarnen 30

Org.nr. 769603-6719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barnhusväderkvarnen 30 för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interna revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. 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. 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Barnhusväderkvarnen 30 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 april 2019



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor



Gunnar Hård af Segerstad
Internrevisor