

Årsredovisning för

**Brf Mullvaden Första 20**

769604-9795

Räkenskapsåret

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-03 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Mullvaden Första 20	2009-10-13	Stockholm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1890, och består av ett flerbostadshus i 6 våningar ovan mark samt källarplan.

Byggnaden har en total yta på 2 208 kvm varav 1 993 kvm är bostadsyta och 215 är lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

2 rok	3 rok	4 rok
13	9	5

### I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Butik	140	Ja	2019-09-30	3-årig m förlängning
Frisörsalong	75	Ja	2019-09-30	3-årig m förlängning

### I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen:

Gemensamma utrymmen	Ev kommentar
Två cykelrum och barnvagnsförråd	
Tvättstuga	Tillhör samfällighet
Grovsoprum	Tillhör samfällighet
Trädgård	Tillhör samfällighet

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "re", "AS", and "MO".

### Byggnadens tekniska status

Byggnadens tekniska status framgår av besiktning som gjordes 2009-02-10.  
Byggnadens status är i huvudsak god.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

### Övriga viktiga avtal:

Serviceavtal med Hissen AB  
Serviceavtal med HSAB  
Serviceavtal med ESI Städ  
Avtal med Com Hem  
Avtal med Samfällighet  
Avtal med FT Drift AB  
Avtal med mattfirma Berendsen  
Avtal med CC Plåt och Tak AB  
Fastighetsförsäkring hos Brandkontoret

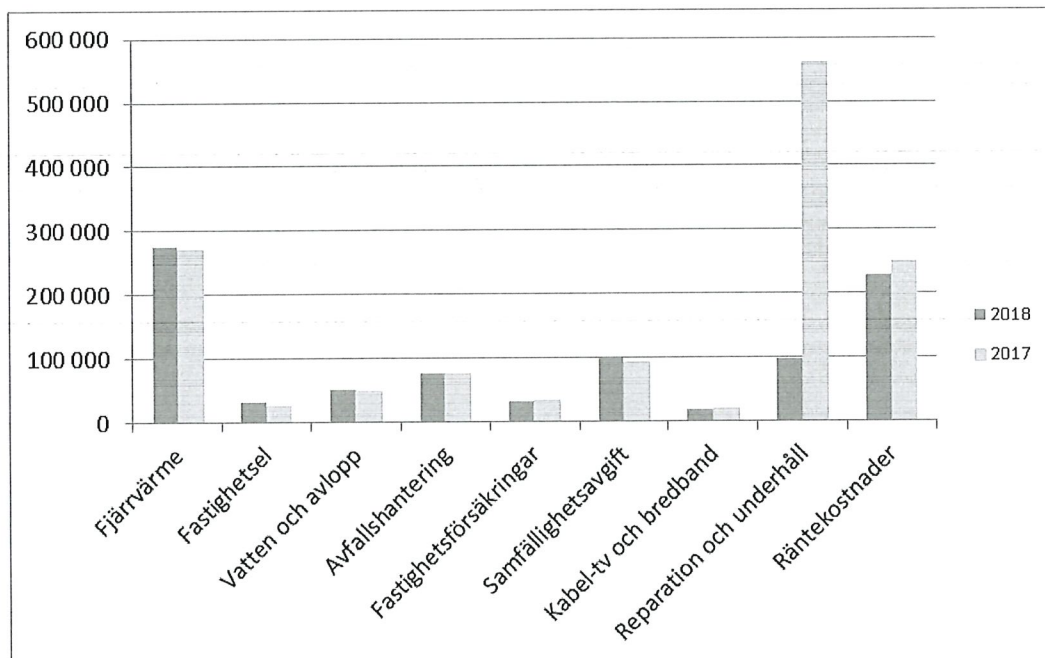
### Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 01 januari 2013. Inga planerade avgiftshöjning för 2018.

Föreningen tillämpar K2 som redovisningsregelverk.

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

### Fördelning av väsentliga kostnader:



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Omförhandling och flytt av 2 av fastighetens lån från Länsförsäkringar bank till Nordea.  
Ny gallergrind till hissen  
Brandbesiktning och framtagande av brandskyddspolicy.  
Upprättat hemsida

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
e of SL EA  
MO AS

**Planerade händelser efter räkenskapsåret:**

Renovering av hissorg.  
 Ommålning av fönster, utvändigt etapp 1 omfattande 2 våningsplan  
 Målning av gallergrindar till lokaler  
 Översyn och reparation samt ommålning av trapphusets dekormålning  
 Entréparti, renovering.  
 Upprättande av energideklaration.

**MEDLEMSINFORMATION****Medlemmar**

Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtits under 2018.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av panthavare.

Antalet medlemmar vid årets början – 39  
 Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 7  
 Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 7  
 Antalet medlemmar vid årets slut – 39

Under året har 2 stycken lägenheter upplåtits för andrahandsupplåtelse.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:  
 Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

**Styrelsen**

Namn	Uppdrag	
Ulla Robin	Ledamot	
Monica Östberg	Ledamot	
Åsa Synnerholm	Ledamot	
Dolores Jansson	Ledamot	Invald på årsmötet 2017-05-16
Stefan Lundhall	Ledamot	Invald på årsmötet 2018-05-22
Ludvig Grenmo	Ledamot	Invald på årsmötet 2018-05-22
Tove Nandorf	Suppleant	Invald vid årsmötet 2018-05-22, avgick på egen begäran till mötet 2018-11-13.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 st. protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Namn	Uppdrag	Byrå
Elias Haraldsson	Auktoriserad Revisor	Allegretto Revision AB

**Valberedning**

Namn	Uppdrag
Karin Larsen	Valberedning
Peter Gurenus	Valberedning

**FÖRLAGSINSATSER**

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

RE dj  
 2 EA  
 Mo is

## FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 kvm bostäder med bostadsrätt och 2 208 kvm total area.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 562 797	1 547 982	1 540 620	1 535 152	1 498 351
Resultat efter finansiella poster	162 074	-308 307	84 934	-2 516	-135 816
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	512	512	512	512	512
Lån/kvm totalyta	4 599	4 626	4 644	4 663	4 680
Soliditet, %	83	83	83	83	83

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

### Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	52 765 293	1 977 457	280 125	-922 422	-308 307
Avsättning till underhållsfond			100 000	-100 000	
Uttag från underhållsfond			-380 125	380 125	
Föregående års resultat				-308 307	308 307
Årets resultat					162 074
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 765 293</b>	<b>1 977 457</b>	<b>-</b>	<b>-950 604</b>	<b>162 074</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Balanserat resultat	-950 604
Årets resultat	162 074
<b>Totalt:</b>	<b>-788 530</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:	
Avsätts till underhållsfond	100 000
Uttag från underhållsfond (årets underhåll)	-64 698
Balanseras i ny räkning	-823 832
<b>Totalt:</b>	<b>-788 530</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "K", "J", "L", "M", "S", "E", and "A".


## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 562 797	1 547 982
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 562 797</b>	<b>1 547 982</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts - och fastighetskostnader	3	-945 032	-1 378 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-237 333	-237 332
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 182 365</b>	<b>-1 615 700</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>380 432</b>	<b>-67 718</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		10 638	8 913
Räntekostnader	5	-228 996	-249 502
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 358</b>	<b>-240 589</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>162 074</b>	<b>-308 307</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>162 074</b>	<b>-308 307</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>162 074</b>	<b>-308 307</b>

R  
M  
S  
S

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 916 358	63 152 708
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 718	2 701
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 918 076</b>	<b>63 155 409</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 918 076</b>	<b>63 155 409</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres - och andra kundfordringar		305 173	252 239
Övriga fordringar		5 343	3 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	47 061	47 696
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>357 577</b>	<b>303 078</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 511 752	1 158 472
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 511 752</b>	<b>1 158 472</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 869 329</b>	<b>1 461 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 787 405</b>	<b>64 616 959</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		52 765 293	52 765 293
Upplåtelseavgifter		1 977 457	1 977 457
Underhållsfond		-	280 125
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 742 750</b>	<b>55 022 875</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat förlust		-950 604	-922 422
Årets resultat		162 074	-308 307
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-788 530</b>	<b>-1 230 729</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 954 220</b>	<b>53 792 146</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	10 054 839	10 174 695
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 054 839</b>	<b>10 174 695</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	100 000	40 200
Balkongfond		3 918	4 704
Leverantörsskulder		149 909	93 824
Skatteskulder		-	13 332
Övriga skulder		41 600	39 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	482 919	458 192
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>778 346</b>	<b>650 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 787 405</b>	<b>64 616 959</b>

  
 R. G. J. EA  
 Mo AS

## Not 1 Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Fond för yttre underhåll**

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. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

#### **Inkomstskatt**

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Ar</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Inventarier	10

Mark skrivs inte av.

SL  
RE dj EA  
Mo AS



## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	993 704	993 704
Hysesintäkter bostäder	74 676	73 772
Hysesintäkter lokaler	465 124	458 121
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	14 443	7 531
Vidarefakturerade kostnader	14 137	14 137
Övriga avgifter och intäkter	713	717
<b>Summa</b>	<b>1 562 797</b>	<b>1 547 982</b>

## Not 3 Drifts - och fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel och städning	95 478	89 366
Löpande reparationer	33 305	37 130
Periodiskt underhåll	64 698	523 501
Fjärrvärme	274 287	269 959
Fastighetsel	31 535	26 010
Vatten	50 554	48 290
Sophämtning	76 370	74 921
Försäkringspremier	33 000	33 326
Samfällighetsavgift	99 744	93 782
Kabel-tv	7 345	7 227
Bredband	11 580	11 547
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 866	79 555
Revisionsarvoden	11 967	11 938
Kameral förvaltning (avtal)	43 658	42 918
Övriga förvaltningskostnader	17 017	19 248
Överlåtelse, pant- och andrahandsuthyrningsavgifter	11 012	4 196
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 620	-
Övriga kostnader	4 996	5 454
<b>Summa</b>	<b>945 032</b>	<b>1 378 368</b>

## Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	236 350	236 350
Inventarier, verktyg och installationer	983	982
<b>Summa</b>	<b>237 333</b>	<b>237 332</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader	228 996	249 502
<b>Summa</b>	<b>228 996</b>	<b>249 502</b>

EF  
OR  
MS  
KS

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	35 276 156	35 276 156
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	35 276 156	35 276 156
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 949 901	-1 713 551
-Årets avskrivningar	-236 350	-236 350
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 186 251	-1 949 901
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	29 826 453	29 826 453
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>62 916 358</b>	<b>63 152 708</b>
Taxeringsvärde byggnad	26 592 000	26 592 000
Taxeringsvärde mark	31 613 000	31 613 000
<b>Summa</b>	<b>58 205 000</b>	<b>58 205 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	53 800 000	53 800 000
Taxeringsvärde lokaler	4 405 000	4 405 000
<b>Summa</b>	<b>58 205 000</b>	<b>58 205 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	9 821	9 821
-Årets anskaffningar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	9 821	9 821
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 120	-6 138
-Årets avskrivning	-983	-982
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 103	-7 120
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 718</b>	<b>2 701</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	26 125	26 125
Kameral förvaltning	11 444	10 722
Fastighetsförvaltning	-	1 532
Bostadsrätterna	4 710	4 620
Kabel-tv och bredband	4 782	4 697
<b>Summa</b>	<b>47 061</b>	<b>47 696</b>

EA  
R dj  
Mö AB

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats %</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Ränta</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>bundet</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
			<i>t o m</i>		
Länsförsäkringar 90293439917				-	714 895
Nordea 3978 88 32938	1,50%	2,84%	2023-03-29	5 404 839	4 750 000
Länsförsäkringar 90293440036	1,89%	1,89%	2020-09-30	4 750 000	4 750 000
<b>Summa</b>				<b>10 154 839</b>	<b>10 214 895</b>
Avgår kortfristig del				-100 000	-40 200
<b>Varav långfristig del</b>				<b>10 054 839</b>	<b>10 174 695</b>

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

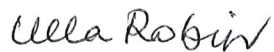
### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	393 939	391 515
Upplupen ränta	20 716	-
Fjärrvärme	38 704	39 042
Fastighetsel	2 950	2 356
Revisionsarvode	12 000	11 834
Bokslut och årsredovisning	11 375	10 250
Teknisk förvaltning	3 235	3 195
<b>Summa</b>	<b>482 919</b>	<b>458 192</b>

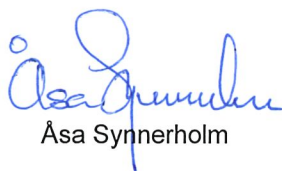
REH  
R Hj  
Mö

**Underskrifter**

Stockholm den 20/3-19



Ulla Robin



Åsa Synnerholm



Stefan Lundhall



Monica Östberg



Dolores Jansson



Ludvig Grenmo

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2019



Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Mullvaden Första 20

Org.nr 769604-9795

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mullvaden Första 20 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 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 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 revisionssed 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 Mullvaden Första 20 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:

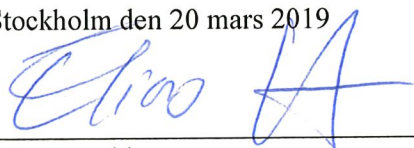
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 mars 2019



Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor