

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Kruthusbacken 80**  
769614-3754  
  
Räkenskapsåret  
2018

# Verksamhetsberättelse

## Styrelsen informerar

*Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.*

*Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.*

# Styrelsen informerar om fastigheten

## Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Poppeln 4 och byggår 1938, belägen i Solna kommun, med adress Kruthusbacken 80 förvärvades 2006-05-28. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 28 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens totala boyta uppgår till 1 322 kvm. Tomtarealen är 910 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 28 st lägenheterna är som följer:

<b>1 rok</b>	<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>
21 st	1 st	5 st	1 st

Föreningen disponerar även 8 parkeringsplatser.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Brandkontoret*. Styrelseansvar ingår.

## Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Pure Maintenance AB.

## Genomförda åtgärder under året

2018 i tvättstugan byttes båda tvättmaskinerna ut till nya

Under hösten 2018 gjordes en radon mätning i huset i 9 lägenheter, alla bottenvåningslägenheter samt 5 andra. Mätvärden var under gränsvärden med marginal

## Planerade åtgärder/underhåll

Inga stora åtgärder är planerade under 2019

# Styrelsen informerar om föreningen

## Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-08. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2006-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-11.

## Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Pia Oksanen	Ordförande
Nikola Milonjic	Kassör
Zolle Baleng	Sekreterare
Maja Robsén	Styrelseledamot

## Revisorer

Ulf Hartell Borgstrand

Auktoriserad revisor, PWC

## Valberedning

Pia Oksanen

## Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden, samt två årsmöten som hölls 2018-06-07 (ordinarie) och 2018-12-19 (extra), på vilket beslut om stadgeändring fattades.

## Styrelsen informerar om ekonomin

### Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2011-07-01 genom en höjning med 3,5 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

### Underhåll

Inga stora underhåll är planerade för 2018.

### Finansiering

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

### Belåning

Lån	villkorsändringsdag	Räntesats %
3,500.000	2018-02-23	1,02
3,100.000	2019-02-25	0,97
4,000.000	2022-04-25	1,72

### Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 24 400 000 kr, varav markvärde 12 400 000 kr och byggnaden 12 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet.

## Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	832	832	832	832
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	875	858	857	880
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	470	457	436	458
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	8 018	8 018	8 321	8 321
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	43,4	43,4	43,4	44,4
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	180	180	180	180
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	56	56	56	56
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	297	294	270	208
Totala underhållsreserver i tkr	2 179	1 871	1 498	1 141

(Bostadsrättsyta 1 322 kvm, samt byggnadsyta 1 322 kvm), uppgift saknas om byggnadens totala yta.

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta*

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

### *Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta*

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

### *Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta*

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar.

### *Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta*

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

### *Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)*

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

### *Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta*

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

### *Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta*

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

### *Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta*

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

### *Totala underhållsreserver i tkr*

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för BRF Kruthusbacken 80 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# Förvaltningsberättelse

*Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 37 medlemmar. Under året har 5 överlåtelse skett och 6 medlemmar har därav utträtt och 7 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 37 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 156	1 135	1 133	1 163
Resultat efter finansiella poster	71	135	119	-68
Soliditet (%)	69	69	69	68

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 623	571	-797	135	24 532
Disposition av föregående års resultat:		73	62	-135	0
Årets resultat				71	71
Belopp vid årets utgång	24 623	644	-735	71	24 603

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**


Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-735 683
årets vinst	70 733
	<b>-664 950</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	73 200
i ny räkning överföres	-738 150
	<b>-664 950</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

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



## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 156 336	1 134 923
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 156 336</b>	<b>1 134 923</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-573 310	-494 526
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-93 144	-87 420
Personalkostnader	7	-39 426	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-237 685	-237 685
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-943 565</b>	<b>-859 057</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>212 771</b>	<b>275 866</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	10
Räntekostnader		-142 038	-141 079
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 038</b>	<b>-141 069</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>70 733</b>	<b>134 797</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>70 733</b>	<b>134 797</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

33 611 084

33 848 769

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgift och hyresfordran

26 933

0

Övriga fordringar

10

19 167

38 209

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

15 799

15 725

**Summa kortfristiga fordringar**

**61 899**

**53 934**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 738 322

1 412 035

**Summa omsättningstillgångar**


**1 800 221**

**1 465 969**

 **SUMMA TILLGÅNGAR**

**35 411 305**

**35 314 738**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 623 410	24 623 410
Fond för yttre underhåll		644 163	570 963
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 267 573</b>	<b>25 194 373</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-735 683	-797 281
Årets resultat		70 733	134 797
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-664 950</b>	<b>-662 484</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 602 623</b>	<b>24 531 889</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 600 000	10 600 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		55 295	46 263
Övriga skulder		22 021	22 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	131 366	114 565
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>208 682</b>	<b>182 849</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 411 305</b>	<b>35 314 738</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,86% / 116 år
Fastighetsförbättringar	0,86% / 116 år

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	1 100 965	1 100 965
Hyror garage och p-platser	15 600	26 000
Elintäkter	26 933	0
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	12 661	7 831
Fakturerade kostnader	177	127
	<b>1 156 336</b>	<b>1 134 923</b>

#### Not 2 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Fastighetssköts.entreprenad	85 816	83 592
Städning	9 734	895
Gårdsskötsel	386	12 190
Förbrukningsmateriel fastighet	9 872	0
	<b>105 808</b>	<b>96 677</b>

#### Not 3 Reparationer

	2018	2017
Reparation lås	375	3 556
Reparation VVS	1 734	0
Reparation värmeanläggning	0	537
Reparation elinstallationer	1 104	0
Skadegörelse	2 662	0
	<b>5 875</b>	<b>4 093</b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Periodiskt underhåll tvättstuga	84 786	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	16 869
	<b>84 786</b>	<b>16 869</b>

**Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	46 604	41 479
Uppvärmning	203 714	203 230
Vattenkostnader	28 486	36 668
Sophämtning, sopsug, grovsopor	22 347	21 260
Försäkring	24 651	24 048
Kommunikation (TV, Tele, IT)	13 602	13 382
Fastighetsskatt	37 436	36 820
	<b>376 840</b>	<b>376 887</b>

**Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	50 743	47 672
Revisionsarvode	22 500	25 264
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt med samma belopp)	12 661	7 831
Möteskostnader styrelse och stämma	4 475	4 638
Övriga förvaltningskostnader	2 765	2 015
	<b>93 144</b>	<b>87 420</b>

**Not 7 Ersättning till styrelse**

Föreningen har ingen anställd personal

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
	<b>39 426</b>	<b>39 426</b>

### Not 8 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2018	2017
Årets resultat	70 733	134 797
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	237 685	237 685
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	84 786	16 869
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>393 204</b>	<b>389 351</b>

Byggnadsytan är 1 322 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 297 kr/kvm (294 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

### Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 810 890	35 810 890
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 810 890</b>	<b>35 810 890</b>
Ingående avskrivningar	-1 962 121	-1 724 436
Årets avskrivningar	-237 685	-237 685
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 199 806</b>	<b>-1 962 121</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 611 084</b>	<b>33 848 769</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	12 400 000
	<b>24 400 000</b>	<b>24 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	25 551 084	25 788 769
Bokfört värde mark	8 060 000	8 060 000
	<b>33 611 084</b>	<b>33 848 769</b>

### Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel på skattekonto	18 708	37 134
Skattefordran	459	1 075
	<b>19 167</b>	<b>38 209</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Brandkontoret försäkring	12 325	12 326
Com Hem	3 474	3 399
	<b>15 799</b>	<b>15 725</b>

**Not 12 Långfristiga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 600 000	10 600 000
	<b>10 600 000</b>	<b>10 600 000</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,97	2019-02-25	3 100 000	3 100 000
Swedbank	1,29	2021-02-25	3 500 000	3 500 000
Swedbank	1,72	2022-04-25	4 000 000	4 000 000
			<b>10 600 000</b>	<b>10 600 000</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode	30 000	30 000
Räntor	11 201	11 093
Förbetalda avgifter kvartal 1	90 165	72 957
Sophämtning	0	515
	<b>131 366</b>	<b>114 565</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	11 400 000	11 400 000
	<b>11 400 000</b>	<b>11 400 000</b>

Solna 2019-03-28



Pia Oksanen  
Ordförande



Zolle Baleng



Maja Robsen



Nikola Milonjic



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08

Ulf Hartell Borgstrand  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kruthusbacken 80, org.nr 769614-3754

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kruthusbacken 80 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 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.

#### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-6. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### *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 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 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 Kruthusbacken 80 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 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 8 maj 2019

Ulf Hartell Borgstrand  
Auktoriserad revisor