

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Drottninghuset 4**  
769601-4708

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



| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Kassaflödesanalys      | 7    |
| Noter                  | 8-11 |
| Underskrifter          | 12   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drottninghuset 4, 769601-4708, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

##### **Föreningens fastighetsinnehav**

Föreningen äger sedan 2000 fastigheten Drottninghuset 4, Norrmalm, Stockholms kommun.

##### **Byggnadsår och ytor**

Fastighetens värdeår är 1965. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1753 kvm, varav bostadsarea 1517 kvm, fördelat på 26 st lägenheter och lokalarea 236 kvm, fördelat på 4 lokaler.

##### **Försäkringar**

Föreningens fastighet var försäkrad hos Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

##### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 26 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt 3 lokaler och ett förråd med hyresrätt:

1 rok, 10 st  
2 rok, 9 st  
3 rok, 4 st  
4 rok, 3 st

Lokaler: 4 st

Förråd: 1 st

Föreningen är momsregistrerad med avseende på vissa verksamhetslokaler.

##### **Byggnadens tekniska status**

Föreningens långsiktiga underhållsplan togs fram 2019 och sträcker sig till och med 2048. Planen är finansierad inom ramen för föreningens fonderade medel samt överlikviditet.

##### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning har skötts av:

- VVS Solution Stockholm AB
- ITK AB (hissar)
- Miele (tvättstugan)
- AW Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB (takunderhåll och snöskottning)
- Styrelsen i övrigt samt genom avtal med ytterligare tillfälliga nödvändiga entreprenörer.

Administrativ förvaltning:

- Föreningen är sedan 2014 medlem i organisationen Bostadsrätterna.

Ekonomisk förvaltning:

- DKF AB sedan december 2016.

### Styrelsen

Bergnéhr, Manne, Ledamot  
Brayshaw Madestrand, Susan, Ledamot  
Dahlkvist, Victor, Ledamot  
Granlund, Anders, Ledamot  
Orfévre, Yannick, Ledamot  
Sandberg, Beatrice, Ledamot  
Johansson, Grete, Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden, samt årsstämman.

### Revisorer

Stefan Persson, Extern - Convensia Revision

### Valberedning

Anna Edfors  
Erik Nelsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

### Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1 337 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark (totalt 34 762 kr). För lokaldelen gäller 1% av taxeringsvärdet (totalt 68 690 kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

### Medlemmar

|   | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 41         | 41         |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 3          | 2          |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | -3         | -2         |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 41         | 41         |

Medlemslägenheter: 26 st.

Medlemslokaler: 1 st.

Överlåtelser under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 4 st.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En OVK-besiktning godkändes i maj 2018.
- Förberedelser inför rättegången i mars 2019.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2018      | 2017      | 2016      | Belopp i kr<br>2015 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 284 973 | 1 266 301 | 1 246 070 | 1 258 968           |
| Resultat efter finansiella poster | -785 913  | -51 479   | 102 340   | 179 676             |
| Soliditet, %                      | 69        | 70        | 70        | 70                  |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | 499       | 499       | 501       | 515                 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | 6 229     | 6 229     | 6 229     | 6 460               |
| Elkostnad/kvm totalyta            | 43        | 32        | 32        | 35                  |
| Värmekostnad/kvm totalyta         | 163       | 160       | 166       | 158                 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta        | 29        | 22        | 24        | 22                  |
| Kapitalkostnad/kvm totalyta       | 29        | 22        | 17        | 48                  |

### Eget kapital

|                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början      | 21 203 540           | 3 721 967               | 368 694                     | -1 966 088             | -51 479           |
| Disposition av        |                      |                         | 47 269                      | -98 748                | 51 479            |
| Årets resultat        |                      |                         |                             |                        | -785 913          |
| <b>Vid årets slut</b> | <b>21 203 540</b>    | <b>3 721 967</b>        | <b>415 963</b>              | <b>-2 064 836</b>      | <b>-785 913</b>   |

### Resultatdisposition

|   | Belopp i kr       |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                   |
| balanserat resultat                                   | -2 064 836        |
| årets resultat  | -785 913          |
| <b>Totalt</b>   | <b>-2 850 749</b> |
| disponeras för  |                   |
| Avsättning till fond för yttre underhåll              | 47 269            |
| Uttag ur fond för yttre underhåll                     | -                 |
| balanseras i ny räkning                               | -2 898 018        |
| <b>Summa</b>  | <b>-2 850 749</b> |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                 | <i>Not</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>       |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                    | 2          | 1 284 973                         | 1 266 301                         |
| Övriga rörelseintäkter                             |            | 133 260                           | 247 306                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b> |            | <b>1 418 233</b>                  | <b>1 513 607</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |            |                                   |                                   |
| Fastighets- och förvaltningskostnader              | 3          | -1 715 646                        | -1 279 607                        |
| Övriga externa kostnader                           | 4          | -320 086                          | -128 391                          |
| Avskrivningar                                      | 6          | -118 618                          | -118 370                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |            | <b>-2 154 350</b>                 | <b>-1 526 368</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |            | <b>-736 117</b>                   | <b>-12 761</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                          |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |            | 275                               | 589                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |            | -50 071                           | -39 307                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |            | <b>-49 796</b>                    | <b>-38 718</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |            | <b>-785 913</b>                   | <b>-51 479</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                       |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |            | <b>-785 913</b>                   | <b>-51 479</b>                    |
| <b>Skatter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                              |            | <b>-785 913</b>                   | <b>-51 479</b>                    |

## 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><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 32 049 555        | 32 168 173        |
| Inventarier, verktyg och installationer        |            | -                 | -                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 32 049 555        | 32 168 173        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 32 049 555        | 32 168 173        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |            | 219 517           | 208 555           |
| Övriga fordringar                              |            | -                 | -                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 8          | 16 156            | 60 599            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 235 673           | 269 154           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 313 983           | 904 489           |
| Summa kassa och bank                           |            | 313 983           | 904 489           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 549 656           | 1 173 643         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 32 599 211        | 33 341 816        |

## 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>              |            |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 21 203 540        | 21 203 540        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 3 721 967         | 3 721 967         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 415 963           | 368 694           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | <u>25 341 470</u> | <u>25 294 201</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 064 836        | -1 966 088        |
| Årets resultat                               |            | -785 913          | -51 479           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | <u>-2 850 749</u> | <u>-2 017 567</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>22 490 721</u> | <u>23 276 634</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 9 450 000         | 9 450 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | <u>9 450 000</u>  | <u>9 450 000</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Förskott från kunder                         |            | 47 083            | 48 736            |
| Leverantörsskulder                           |            | 171 776           | 126 336           |
| Skatteskulder                                |            | 5 344             | 15 593            |
| Övriga skulder                               |            | 47 622            | 39 039            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 386 665           | 385 478           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | <u>658 490</u>    | <u>615 182</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>32 599 211</u> | <u>33 341 816</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | -785 913                          | -51 479                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 118 619                           | 118 370                           |
|   | <u>-667 294</u>                   | <u>66 891</u>                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-667 294</b>                   | <b>66 891</b>                     |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | 33 481                            | -38 879                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | 43 307                            | 15 324                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-590 506</b>                   | <b>43 336</b>                     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | -                                 |                                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-590 506</b>                   | <b>43 336</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>904 489</b>                    | <b>861 153</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>313 983</b>                    | <b>904 489</b>                    |

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>              | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar:         |           |
| -Byggnader                                | 200       |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10        |

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

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

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Nettoomsättning

### **Årsavgifter och hyror**

|                     | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter         | 776 376                           | 776 376                           |
| Hysesintäkter       | 441 447                           | 434 339                           |
| Fastighetsskatt     | 52 642                            | 52 642                            |
| Övrig hyresintäkt   | 11 375                            | -                                 |
| Påminnelseavgifter  | 630                               | 480                               |
| Pantförskrivningar  | 1 365                             | 1 344                             |
| Överlåtelseavgifter | 1 138                             | 1 120                             |
| <b>Summa</b>        | <b>1 284 973</b>                  | <b>1 266 301</b>                  |

### Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

|                          | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel        | 40 910                    | 48 819                    |
| Gården                   |                           | 597                       |
| Hiss                     | 108 546                   | 13 613                    |
| Snöröjning/sandning      | 4 870                     | 30 194                    |
| Städning och renhållning | 45 973                    | 36 050                    |
| El                       | 76 004                    | 56 649                    |
| Värme                    | 285 488                   | 279 668                   |
| Sotning                  |                           | -                         |
| Vatten & Avlopp          | 50 044                    | 38 309                    |
| Sophämtning              | 21 520                    | 21 861                    |
| Container/tippavgift     |                           | 13 125                    |
| Reparation & underhåll   | 502 320                   | 486 936                   |
| Kabel-TV                 | 16 524                    | 21 994                    |
| Tvättstugan              | 12 372                    | 13 690                    |
| Bredband                 | 54 631                    | 56 690                    |
| Fastighetsskatt          | 103 542                   | 102 880                   |
| Fastighetsförsäkring     | 39 119                    | 34 440                    |
| Övrig drift              | 353 783                   | 24 092                    |
| <b>Summa</b>             | <b>1 715 646</b>          | <b>1 279 607</b>          |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                              | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsmaterial         |                           | 6 333                     |
| Porto                        |                           | 42                        |
| Kreditupplysning             | 1 063                     |                           |
| Revision, extern             | 18 654                    | 28 904                    |
| Övriga arvoden               |                           | 3 044                     |
| Ekonomisk förvaltning        | 52 767                    | 79 546                    |
| Övriga förvaltningskostnader | 12 402                    | 5 020                     |
| Advokat/rättegångskostnader  | 229 840                   |                           |
| Föreningsavgifter            | 4 760                     | 4 660                     |
| Övriga externa tjänster      | 600                       | 842                       |
| <b>Summa</b>                 | <b>320 086</b>            | <b>128 391</b>            |

### Not 5 Anställda och personalkostnader

#### Personal

|                        | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | -                         | -                         |
| <b>Summa</b>           | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|   | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar              |                           |                           |
| <b>Summa</b><br>(varav pensionskostnader) |                           |                           |
| <b>Totalt</b>                             |                           |                           |

### Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

|              | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 118 618                   | 118 370                   |
| <b>Summa</b> | <b>118 618</b>            | <b>118 370</b>            |

### Not 7 Byggnader och mark

|  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:                     |                   |                   |
| -Vid årets början                                    | 34 167 746        | 34 167 746        |
| -Nyanskaffningar                                     | -                 | -                 |
| -Avyttringar och utrangeringar                       | -                 | -                 |
|  | <u>34 167 746</u> | <u>34 167 746</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:              |                   |                   |
| -Vid årets början                                    | -1 999 573        | -1 881 203        |
| -Avyttringar och utrangeringar                       | -                 | -                 |
| -Årets avskrivning enligt plan                       | -118 618          | -118 370          |
|  | <u>-2 118 191</u> | <u>-1 999 573</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                | <b>32 049 555</b> | <b>32 168 173</b> |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 13 179 912        | 13 179 912        |
| Taxeringsvärde byggnader:                            | 17 434 000        | 17 434 000        |
| Taxeringsvärde mark:                                 | 29 835 000        | 29 835 000        |
| Vid årets slut                                       | <u>47 269 000</u> | <u>47 269 000</u> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                   | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Försäkring        | 3 286         | 42 405        |
| Serviceavtal hiss | -             | 5 324         |
| Bredband          | 12 870        | 12 870        |
|                   | <u>16 156</u> | <u>60 599</u> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

|  | Räntesats | Löptid (tom)    | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|--|-----------|-----------------|------------------|------------------|
| Nordea                                   | 0,53 %    | Rörligt (3 mån) | 9 450 000        | 9 450 000        |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |           |                 | <b>9 450 000</b> | <b>9 450 000</b> |
| Varav Långfristig del                    |           |                 | 9 450 000        | 9 450 000        |
| <b>Summa</b>                             |           |                 | <b>9 450 000</b> | <b>9 450 000</b> |

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter <sup>3</sup>

|                       | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader        | 7 791          | 5 110          |
| Årsavgifter och hyror | 321 064        | 318 556        |
| Värme                 | 39 810         | 41 812         |
| Extern revisor        | 18 000         | 20 000         |
|                       | <u>386 665</u> | <u>385 478</u> |

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

|  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 16 691 419        | 16 691 419        |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>                                    | <u>Inga</u>       | <u>Inga</u>       |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>16 691 419</b> | <b>16 691 419</b> |

#### Eventalförpliktelser

|                                   |             |             |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga eventalförpliktelser       | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| <b>Summa eventalförpliktelser</b> |             |             |

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

*Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut*

## Underskrifter

Stockholm den 25 14 2019



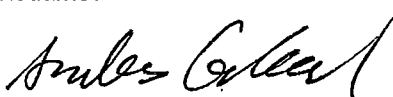
Bergnéhr, Manne  
Ledamot



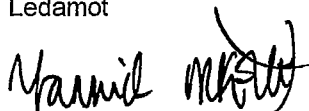
Brayshaw Madestrand, Susan  
Ledamot



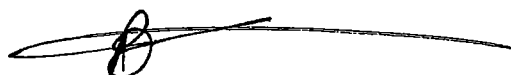
Dahlkvist, Victor  
Ledamot



Granlund, Anders  
Ledamot

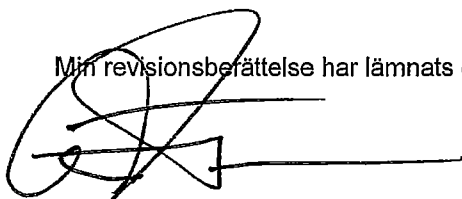


Orfévre, Yannick  
Ledamot



Sandberg, Beatrice  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 14 2019



Stefan Persson  
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Drottninghuset 4  
Org.nr. 769601-4708

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Drottninghuset 4 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

#### 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 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.



## 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 Drottninghuset 4 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 26 april 2019

Stefan Persson

Auktoriserad revisor