

Årsredovisning för

# Brf Eken 9

702000-4334

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-4   |
| Resultaträkning            | 5     |
| Balansräkning              | 6-7   |
| Noter                      | 8     |
| Noter till resultaträkning | 8-10  |
| Noter till balansräkning   | 10-11 |
| Övriga noter               | 11    |
| Underskrifter              | 12    |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 9 (702000-4334) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

#### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokal till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Den är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bergsfallet 21 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Hantverkargatan 62 och Olof Gjödingsgatan 2. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus som uppfördes 1928 av Bostadsföreningen Eken nr 9. Bostadsföreningen ombildades år 2000 till Bostadsrättsföreningen Eken nr 9. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Fastighetens taxeringsvärde för 2018 är 63 219 000 kr.

Föreningen upplåter i huset 31 lägenheter med bostadsrätt, varav 2 färdigställda på vintern hösten 2015, med en total boarea på 2437 kvm och 1 lokal med bostadsrätt med lokalarean 79 kvm.

Av föreningens lägenheter har 2 överlåtit under året. 2 lägenheter har varit upplåtna i andra hand under året, varav en under del av året

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2013 års ordinarie föreningsstämma beslutade att ett antal åtgärder skulle vidtas för att rusta upp föreningens hus. Stämman beslutade vidare att finansiera upprustningen genom försäljning av råvinden på föreningens hus till en exploatör för förädling till bostadslägenheter.

Den omfattande upprustningen av huset inleddes 2014 och avslutades i huvudsak under 2016. Under räkenskapsåret har midjeplåtarna på husets fasader mot gatan renoverats. Därmed är alla de år 2013 beslutade åtgärderna om upprustning genomförda.

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                                                |
|------|-------------------------------------------------------|
| 2016 | Upprustning av trappuppgångar                         |
| 2015 | Renovering av fasader mot gård                        |
| 2015 | Omläggning av yttertak och avvattningsystem m m       |
| 2015 | Lägenheternas ytterdörrar utbyta till säkerhetsdörrar |

Ku

F.B.

|      |                                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015 | Nyinstallation/renovering av hissar                                                |
| 2015 | Renovering av fönster, balkongdörrar och räcken, entréportar och svängdörrar       |
| 2014 | Ombyggnad av rök- och ventilationskanaler på vinden och nya skorstenar på taket    |
| 2014 | Byte av resterande två badrumsstammar (på Hvg 62) inkl utrivning av vattenskada    |
| 2014 | Renovering av toalett, vattenledningar samt ny tryckstegringspump, allt i källaren |
| 2014 | Renovering av tvättstugan inkl ny maskinutrustning                                 |
| 2014 | Renovering av källaren inkl TROAX-förråd                                           |
| 2012 | Byte av värmecentral och radiatorventiler                                          |
| 2011 | Byte av elstigare                                                                  |
| 2005 | Fönstermålning                                                                     |
| 2003 | Gårdsrenovering                                                                    |
| 1990 | Byte av badrumsstammar (utom två)                                                  |
| 1980 | Byte av samtliga köksstammar                                                       |

### **Framtida underhåll**

Under 2019 planeras inga mer omfattande underhållsåtgärder.

Styrelsen har under året uppdaterat föreningens underhållsplan.

### **Förväntad framtida utveckling**

Med bygget av de nya vindslägenheterna och efter det att den planerade upprustningen genomförs bör föreningens hus stå väl rustat för att klara många år utan att det krävs mer än enstaka underhållsåtgärder av någon mer kostsam natur. Inom en tioårsperiod bör en underhållsmålning av fönstrens utsida göras. På längre sikt, 10 -15 år, finns det behov av att renovera husets köksstammar och de behöver därför hållas under uppsikt.

## **Medlemsinformation**

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 45 medlemmar och vid dess utgång 46 medlemmar. 3 medlemmar har avgått och 4 medlemmar tillkommit under året.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-15. På stämman deltog 21 medlemmar och företrädde 2 genom ombud. Totalt representerade de 19 röster.

### **Styrelse**

Styrelsen har utgjorts av:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Per Björklund    | Ordförande           |
| Elisabeth Nordin | Ekonomiansvarig      |
| Marcus Sundberg  | Informationsansvarig |
| Gustaf Kilander  | Sekreterare          |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Susanne Thornqvist | Suppleant |
| Peter Backarby     | Suppleant |

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Ku

T.B.

### Revisor

Revisor har varit auktoriserade revisorn Kerstin Norlin, Allegretto Revision AB, vald vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lars Nordin, sammankallande, och Birgitta Hård af Segerstad.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

### Ekonomi

#### Avgifter

En mindre sänkning av årsavgifterna genomfördes under 2016. Den grundade sig på det nya minskade andelstalet per lägenhet vid oförändrat uttag av avgift per kvadratmeter boarea efter byggnationen av vindslägenheterna. Avgiften per kvadratmeter och år är cirka 390 kronor. Under 2019 planerar föreningen ingen höjning eller sänkning av nuvarande avgifter.

#### Budget för år 2019

Budgeten visar på ett plusresultat med 1 000 kronor för 2019 efter avskrivningar och avsättning till yttre fond.

#### Likviditetsanalys

Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 734 207 kr på avräkningskonto hos Fastighetsägarna och 346 915 kr på sparkonto hos Nordea.

Föreningen har ett lån hos Nordea på 2 500 000 kr, vilket innebär en skuld på cirka 994 kr per kvadratmeter bo-/lokalyta. Snitträntan för lånet har varit 0,51% för helåret.

### Flerårsöversikt (tkr)

#### Flerårsöversikt

|                                   | 2018 | 2017 | 2016  | 2015   |
|-----------------------------------|------|------|-------|--------|
| Nettoomsättning                   | 995  | 988  | 1 020 | 874    |
| Resultat efter finansiella poster | -36  | 126  | -386  | -4 907 |
| Soliditet, %                      | 57   | 57   | 59    | 52     |

ku

7/8



## Förändringar i eget kapital

|                                                        | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa     |
|--------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid<br>årets ingång                             | 245 300              | 12 708 520                   | 200 874                        | -9 545 095             | 125 711           | 3 735 311 |
| <i>Resultatdisposition<br/>enligt föreningsstämma:</i> |                      |                              |                                |                        |                   |           |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll              |                      |                              | 100 000                        | -100 000               |                   |           |
| Balanseras i ny<br>räkning                             |                      |                              |                                | 125 712                | -125 711          |           |
| Upplåtelse av<br>ny lägenhet                           | -                    | -                            |                                |                        |                   | -         |
| Årets resultat                                         |                      |                              |                                |                        | -36 066           | -36 067   |
| Belopp vid<br>årets utgång                             | 245 300              | 12 708 520                   | 300 874                        | -9 519 383             | -36 066           | 3 699 244 |

## Resultatdisposition

|                                         | Belopp i kr       |
|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>Förslag till resultatdisposition</b> |                   |
| Balanserat resultat                     | -9 519 383        |
| Årets resultat                          | -36 066           |
| <b>Totalt</b>                           | <b>-9 555 449</b> |
| Avsättning till yttre fond              | 100 000           |
| Balanseras i ny räkning                 | -9 655 449        |
| <b>Summa</b>                            | <b>-9 555 449</b> |

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

*ku*

*TS*

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 995 247                   | 988 445                   |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | -                         | 5 200                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>995 247</b>            | <b>993 645</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -835 483                  | -662 703                  |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -16 573                   | -28 119                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6   | -34 908                   | -36 485                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -129 356                  | -129 360                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 016 320</b>         | <b>-856 667</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-21 073</b>            | <b>136 978</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 91                        | 136                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -15 084                   | -11 403                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-14 993</b>            | <b>-11 267</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-36 066</b>            | <b>125 711</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-36 066</b>            | <b>125 711</b>            |
| <b>Skatter</b>                                    |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-36 066</b>            | <b>125 711</b>            |

lu

781

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 7   | 4 906 286  | 4 976 150  |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 8   | 470 365    | 529 857    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 5 376 651  | 5 506 007  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 5 376 651  | 5 506 007  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Övriga fordringar                            |     | 20 515     | 20 515     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 61 149     | 53 569     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 81 664     | 74 084     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               | 9   | 1 081 122  | 985 821    |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 081 122  | 985 821    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 162 786  | 1 059 905  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 6 539 437  | 6 565 912  |

Ku

7.8.

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 12 953 820       | 12 953 820       |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 300 874          | 200 874          |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 13 254 694       | 13 154 694       |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | -9 519 383       | -9 545 095       |
| Årets resultat                               |     | -36 066          | 125 711          |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -9 555 449       | -9 419 384       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>3 699 245</b> | <b>3 735 310</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 2 500 000        | 2 500 000        |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 2 500 000        | 2 500 000        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 66 405           | 52 691           |
| Skatteskulder                                |     | 3 999            | 4 249            |
| Övriga skulder                               |     | -                | -180             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 269 788          | 273 842          |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 340 192          | 330 602          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>6 539 437</b> | <b>6 565 912</b> |

Ku  
T.A.



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| Anläggningstillgångar    | % per år | (% föreg år) |
|--------------------------|----------|--------------|
| Byggnad                  | 1%       | (1%)         |
| Markanläggningar         | 1%       | (1%)         |
| Ombyggnad - Elstigare    | 2%       | (2%)         |
| Ombyggnad - Värmecentral | 4%       | (4%)         |
| Ombyggnad - Hissar       | 1%       | (1%)         |
| Ombyggnad - Tak          | 1%       | (1%)         |
| Maskiner                 | 20%      | (20%)        |
| Installationer           | 5%       | (5%)         |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Ku  
P.B.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2018           | 2017           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter                            | 982 430        | 982 417        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 4 462          | 6 028          |
| Övriga hyresintäkter                   | 8 355          | -              |
|                                        | <b>995 247</b> | <b>988 445</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|              | 2018     | 2017         |
|--------------|----------|--------------|
| Övrigt       | -        | 5 200        |
| <b>Summa</b> | <b>-</b> | <b>5 200</b> |

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Drift</b>                                     |                |                |
| Fastighetsskötsel                                | 12 658         | 18 637         |
| Städning                                         | 37 284         | 36 508         |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 2 561          | 1 809          |
| Trädgårdsskötsel                                 | 2 891          | -              |
| Snöröjning                                       | -              | 5 031          |
| Sotning                                          | -              | 7 125          |
| Reparationer                                     | 28 006         | 26 250         |
| El                                               | 25 852         | 23 387         |
| Uppvärmning                                      | 300 841        | 284 486        |
| Vatten                                           | 42 982         | 35 260         |
| Sophämtning                                      | 13 992         | 12 206         |
| Försäkringspremie                                | 39 261         | 34 569         |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 41 447         | 40 765         |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 10 190         | 10 190         |
| Övriga fastighetskostnader                       | 29 784         | 6 459          |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 57 234         | 56 261         |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 56 972         | 55 440         |
| Panter och överlåtelser                          | 2 275          | -              |
| Övriga externa tjänster                          | 7 878          | 8 320          |
|                                                  | <b>712 108</b> | <b>662 703</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                |                |
| Övrigt                                           | 123 375        | -              |
|                                                  | <b>835 483</b> | <b>662 703</b> |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>835 483</b> | <b>662 703</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                 | 2018          | 2017          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 948           | 119           |
| Konsultarvode   | -             | 13 000        |
| Revisionarvode  | 15 625        | 15 000        |
| <b>Summa</b>    | <b>16 573</b> | <b>28 119</b> |

166  
718,1

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                    | 2018          | 2017          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode     | 30 000        | 30 000        |
| Lön/Övriga arvoden | -             | 1 200         |
| Sociala kostnader  | 4 908         | 5 285         |
|                    | <b>34 908</b> | <b>36 485</b> |

Föreningen har ingen anställd personal

## Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 1 150 997         | 1 150 997         |
| -Ombyggnad                              | 3 833 706         | 3 833 706         |
| -Mark                                   | 379 000           | 379 000           |
| -Markanläggning                         | 195 000           | 195 000           |
| Nyanskaffningar                         |                   |                   |
|                                         | <b>5 558 703</b>  | <b>5 558 703</b>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -582 553          | -512 689          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -69 864           | -69 864           |
|                                         | <b>-652 417</b>   | <b>-582 553</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>4 906 286</b>  | <b>4 976 150</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 20 922 000        | 20 922 000        |
| Mark                                    | 42 297 000        | 42 297 000        |
|                                         | <b>63 219 000</b> | <b>63 219 000</b> |
| Bostäder                                | 62 200 000        | 62 200 000        |
| Lokaler                                 | 1 019 000         | 1 019 000         |
|                                         | <b>63 219 000</b> | <b>63 219 000</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                         | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 738 431         | 738 431         |
|                                         | <b>738 431</b>  | <b>738 431</b>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -208 574        | -149 078        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -59 492         | -59 496         |
|                                         | <b>-268 066</b> | <b>-208 574</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>470 365</b>  | <b>529 857</b>  |

Ku

7.8

## Not 9 Kassa och bank

|                                  | 2018             | 2017           |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Sparkonto                        | 346 915          | 346 915        |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 734 207          | 638 906        |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 081 122</b> | <b>985 821</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2018-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2017-12-31 |
|------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Nordea     |                                | 0,51% | 2 500 000                 |                          | 2 500 000                 |
|            |                                |       | <b>2 500 000</b>          |                          | <b>2 500 000</b>          |

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

|                                 | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 4 652 500        | 4 652 500        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>4 652 500</b> | <b>4 652 500</b> |

### Not 12 Eventualförpliktelser

|                                    | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

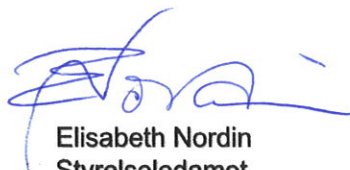
Ku  
T.D.

## Underskrifter

Stockholm 2019 - 04 - 04



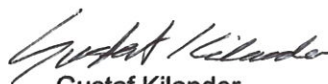
Per Björklund  
Styrelseledamot



Elisabeth Nordin  
Styrelseledamot



Marcus Sundberg  
Styrelseledamot



Gustaf Kilander  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 04 - 23



Kerstin Norlin  
Allegretto Revision AB



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Eken 9

Org.nr 702000-4334

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken 9 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 Eken 9 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 23 april 2019



Kerstin Norlin  
Auktoriserad revisor