

Årsredovisning för  
**Brf Engelsmannen 4**  
769623-1872

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

BR  
cher  
F 34 40

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Engelsmannen 4 i Stockholms kommun förvärvades 2012-09-12.

Föreningens fastigheter består av 2 flerbostadshus på adress Holbergsgatan 90 och Björnsonsgatan 58. Fastigheten byggdes 2005-2006 och har värdeår 2006.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna 2044-09-30 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2018-12-31 365 900 kr. Avtalet gäller till och med 2024-09-30.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 348 kvm, varav 5 785 kvm utgör lägenhetsyta och 1 563 kvm lokalyta. I föreningen finns ett garage med 52 parkeringsplatser för bil, 4 st för MC och 4 st utomhus. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

## Lägenhetsfördelning

33 st 2 rum och kök

61 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 78 upplåtna med bostadsrätt och 16 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal på våning 4, Björnsonsgatan 58 (gruppboende)

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos If. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Balkonginglasningar
Garaget, lagning av pelare och 4 nya MC-platser
Tak över gårdsentréerna

BR  
F  
Crist  
Ba LP

Yttre miljön, två nya grillar
Kamera till miljöstuga
Nytt portsystem
Hål i garaget för att få bort vattenansamlingar
Hissrenovering
Värmeåtervinningsprojekt
Byte av samtliga låscylindrar
Målning av trapphusen
Byte av ett antal takfläktar
Byte av maskinparker i tvättstugor

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Cemi Entreprenad AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Fastighetsägarna AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades

2011-05-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-05-20.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

### Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 114 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 113. Under året har 8 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

BA  
F  
Bu  
Utek  
R

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-21, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Freddy Becker	Ordförande
Besime Uyanik	Sekreterare
Mikael Muszynski	Kassör
Lena Pehrsson	Ledamot
Franz Fischer	Ledamot
Mikael Engström	Suppleant

Till **revisor** har Jon Nilsson, Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

Till **valberedning** har valts Dennis Peyron, Anette Nygårds och Ulrich Dorwarth

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 13 stycken, samt ett budgetmöte och en årsstämma. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tagit över driften av föreningens garage från Stockholm Parkering. Det innebar en intäktsökning med över 600 000 kronor årligen för föreningen.

Föreningen sålde 1 hyresrätt, med tillträde 2020.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust.

Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Högre underhåll än tidigare år har medfört det sämre resultatet. Lägre räntekostnader (föreningens enskilt största kostnadspost) under året kompenserar dock i någon mån för detta.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

*Handwritten signatures and initials:*  
Fischer  
Becker  
Uyanik  
Pehrsson  
Engström

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutades det om oförändrade årsavgifter.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder
Stamspolning
Utrett möjlighet till bergvärme

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	
Underhåll av garage	2020
Fasadinventering	2020
Byte av fiberkonverters i alla lägenheter	2020
Rörelsebelysning lägenheter på entréplan samt plan 3	2020

BR Utv  
F 84 E

**Flerårsöversikt**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 679	5 653	5 664	5 664
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 534	-1 183	-1 383	-1 640
Soliditet (%)	57,7	58,0	57,7	57,4

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	112 688 978	5 762 177	860 170	-11 166 795	-1 182 546	106 961 984
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			43 470	-43 470		
Balanseras i ny räkning				-1 182 546	1 182 546	
Årets resultat					-1 533 818	-1 533 819
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 688 978</b>	<b>5 762 177</b>	<b>903 640</b>	<b>-12 392 811</b>	<b>-1 533 818</b>	<b>105 428 165</b>

*Udet*  
*89*

## Resultatdisposition

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-12 392 811
Årets resultat	-1 533 819
Totalt	<u>-13 926 630</u>
Avsättning till yttre fond (0,1% av taxeringsvärdet enligt stadgar)	112 129
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-14 038 759
Summa	<u>-13 926 630</u>

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

*Handwritten signatures and initials:*  
Crot  
BR  
FF  
BC

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 679 399	5 640 714
Övriga rörelseintäkter	3	86 924	86 585
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>5 766 323</u>	<u>5 727 299</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 731 660	-3 276 655
Övriga externa kostnader	5	-82 173	-58 412
Personalkostnader och arvoden	6	-166 577	-173 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 040 128	-2 040 123
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-6 020 538</u>	<u>-5 548 240</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-254 215</u>	<u>179 059</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 146	7 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 286 749	-1 369 159
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 279 603</u>	<u>-1 361 606</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 533 818</u>	<u>-1 182 547</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 533 818</u>	<u>-1 182 547</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 533 818</u>	<u>-1 182 546</u>

J

Brf Engelsmannen 4  
39  
Ort  
F  
S



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	174 603 287	176 486 888
Inventarier, maskiner och installationer	8	2 686 741	2 843 268
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>177 290 028</u>	<u>179 330 156</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>177 290 028</u>	<u>179 330 156</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		92 071	36 562
Övriga fordringar		137 610	357 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		184 807	75 498
Summa kortfristiga fordringar		<u>414 488</u>	<u>469 688</u>
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		4 958 591	4 485 216
Summa kassa och bank		<u>4 958 591</u>	<u>4 485 216</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 373 079</u>	<u>4 954 904</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>182 663 107</u>	<u>184 285 060</u>

J

Uret  
BR F  
BA 4

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 451 155	118 451 155
Fond för yttre underhåll		903 640	860 170
Summa bundet eget kapital		119 354 795	119 311 325
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 392 811	-11 166 795
Årets resultat		-1 533 818	-1 182 546
Summa fritt eget kapital		-13 926 629	-12 349 341
<b>Summa eget kapital</b>		105 428 166	106 961 984
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	76 140 000	76 140 000
Summa långfristiga skulder		76 140 000	76 140 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		263 508	192 016
Skatteskulder		287 166	270 808
Övriga skulder		9 420	9 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		534 847	710 498
Summa kortfristiga skulder		1 094 941	1 183 076
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		182 663 107	184 285 060

LE Oler  
Brf  
84

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	5%	(5%)
Inventarier	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.

LE Ober  
BU

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter		
Hyror	3 583 956	3 588 288
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 082 782	2 033 120
Övriga hyresintäkter	12 601	19 308
	60	-2
	<b>5 679 399</b>	<b>5 640 714</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning		
Övrigt	-	74 405
<b>Summa</b>	<b>86 924</b>	<b>12 180</b>
	<b>86 924</b>	<b>86 585</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel		
Städning	124 571	110 554
Tillsyn, besiktning, kontroller	99 549	95 279
Trädgårdsskötsel	24 337	22 845
Snöröjning	231 745	341 434
Reparationer	92 305	-
EI	605 033	610 876
Uppvärmning	356 730	344 726
Vatten	422 051	447 775
Sophämtning	103 588	212 977
Försäkringspremie	112 910	116 849
Självrisk	164 654	111 879
Tomträttsavgäld	20 291	36 046
Fastighetsskatt	365 900	365 900
Fastighetsavgift bostäder	-	136 438
Fastighetsskatt lokaler	129 438	-
Övriga fastighetskostnader	21 290	-
Kabel-tv/Bredband/IT	74 818	18 605
Förvaltningsarvode ekonomi	71 550	71 756
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	137 309	143 287
Panter och överlåtelse	3 953	3 585
Juridiska åtgärder	14 275	19 310
Övriga externa tjänster	28 955	2 432
	16 108	8 495
	<b>3 221 360</b>	<b>3 221 048</b>
<b>Underhåll</b>		
Installationer		
Mark	65 878	-
Övrigt	-	55 607
	444 422	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 731 660</b>	<b>3 276 655</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon		
Lokalhyra	33 603	24 990
Konsultarvode	-14 995	-
Besiktning- och utredningskostnader	39 136	11 349
Revisionarvode	1 983	-
<b>Summa</b>	<b>22 446</b>	<b>22 073</b>
	<b>82 173</b>	<b>58 412</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode		
Sociala kostnader	130 500	134 398
	36 077	38 652
	<b>166 577</b>	<b>173 050</b>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

### Noter till balansräkning

#### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	188 359 725	188 359 725
-Mark	-	-
	<b>188 359 725</b>	<b>188 359 725</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 872 837	-9 989 240
-Årets avskrivning enligt plan	-1 883 601	-1 883 597
	<b>-13 756 438</b>	<b>-11 872 837</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>174 603 287</b>	<b>176 486 888</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	77 919 000	70 929 000
Mark	34 210 000	28 147 000
	<b>112 129 000</b>	<b>99 076 000</b>
Bostäder	110 000 000	98 000 000
Lokaler	2 129 000	1 076 000
	<b>112 129 000</b>	<b>99 076 000</b>

LE Cret  
Bh F  
BU

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 130 519	3 130 519
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	3 130 519	3 130 519
-Årets avskrivning enligt plan	-287 251	-130 725
	-156 527	-156 526
	-443 778	-287 251
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 686 741</b>	<b>2 843 268</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto		
Sparkonto	2 081 251	2 074 128
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 774 318	2 411 088
Summa	1 103 022	-
	<b>4 958 591</b>	<b>4 485 216</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		1,71%	1 140 000		1 140 000
Stadshypotek		1,10%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek		1,15%	10 000 000		15 000 000
Stadshypotek		0,95%	5 000 000		
Stadshypotek		1,25%	12 500 000		12 500 000
Stadshypotek		1,47%	15 000 000		15 000 000
Stadshypotek		2,27%	15 000 000		15 000 000
Stadshypotek		1,47%	12 500 000		12 500 000
			<b>76 140 000</b>		<b>76 140 000</b>

### Övriga noter

#### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	88 040 000	88 040 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>88 040 000</b>	<b>88 040 000</b>

LE Uter  
Bor F  
89

## Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	-	-

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Det kan dock komma att åsamka föreningen vissa problem framåt till följd av att lokalernas hyresgäster ej kan fullfölja sina avtal kopplat till krisen och att det då får påverkan på föreningens likviditet. Det är per dagens datum svårt att förutsäga effekterna av ett sådant eventuellt utfall.

LE Oter  
BR 4  
3/4

## Underskrifter

Stockholm 2020-06-25



Freddy Becker  
Ordförande



Franz Fischer  
Ledamot



Mikael Muszynski  
Ledamot



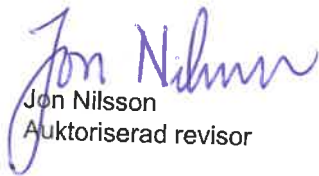
Besime Uyanik  
Ledamot



Lena Pehrsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-06-30

Deloitte



Jon Nilsson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Engelsmannen 4  
organisationsnummer 769623-1872

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engelsmannen 4 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Engelsmannen 4 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

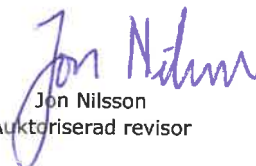
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 30 juni 2020

Deloitte AB



Jon Nilsson  
Auktoriserad revisor