

Årsredovisning
för
Brf Kremlan Enskede 1

769617-1441

Räkenskapsåret

2019

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

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

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

Året i korthet

Under året har föreningen bedrivit löpande underhållsarbete av trädgård och tomt. Styrelsen har träffat olika entreprenörer för konsultation om behov kring eventuella renoveringar inom närmsta året/åren.

Inga medlemsbyten eller förändringar i styrelsen.

Under 2018 beslutades och planlades underhåll av fönster och entrétak samt takfot på den äldre delen av byggnaden. Detta kommer att åtgärdas av Breviks Måleri, våren 2019. Kostnad för detta blir ca 85.000kr, betalningsmedel har avsatts och god täckning finns.

Beslut har också fattas att bygga ett enklare cykelställ m. tak på baksidan av förrådet på tomten, för att frigöra yta i förrådsutrymmet. Arbetet utfördes och färdigställdes månadsskiftet april/maj.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens tomträtt för fastigheten med beteckningen Kremlan 1 och byggår 1927, belägen i Enskede inom Stockholms stad, med adress Tallkrogsvägen 8 förvärvades 2008-03-31. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 5 lägenheter, en friggebod, ett förrådshus samt 5 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 478 kvm och är i sin helhet boyta.

Lägenhetsfördelningen av de 5 lägenheterna är som följer:

3 rok	4 rok	5 rok
3 st	1 st	1 st

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden är oförändrat 9 700 kr/år från och med 2017-10-01 enligt tecknat tilläggsavtal med Stockholms stad 2016-04-20.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamma förrådsbyggnaden rensades och inventerades. Cyklar flyttades ut till det nya färdigställda cykelförrådet på baksidan.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Lagg eventuellt till om bostadsrättstillägg och styrelseansvar ingår.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln och den tekniska fastighetsförvaltningen har skötts av föreningen

Genomförda åtgärder under året

Löpande underhållsarbete av trädgård och tomt.

Planerade åtgärder / underhåll

Fönstermålning vår 2019

Byggnation av cykelställ

Genomgång av ventilation

Påfyllning av grus för parkeringsytor

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-06. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2007-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2007-12-11.

Styrelse

Firmatecknare är styrelsen eller två av ledamöterna i förening. Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Victor Lidbom	Ordförande
Camilla Palm	Ledamot
Magnus Evertsson	Ledamot
Erik Norgren	Ledamot
Maria Chivilchez	Ledamot

Revisorer

Josefin Lidbom	Intern revisor
----------------	----------------

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 1 sammanträde. Årsstämma och föreningsmöte hölls 2018-09-23.

Avtal

Comhem TV
Stockholms Stad Tomträtt

Lägenhetsöverlåtelser

Överlåtelser får endast ske till fysisk person. Under året har en överlåtelse ägt rum.

Andrahandsuthyrning

Inga andrahandsuthyrning har beviljats under året. Vi har nu inga andrahandsuthyrningar totalt.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att följa lagen och vid beaktningsvärda skäl bevilja andrahandsuthyrning under tidsbegränsning. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand är nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning. Föreningen tar ut avgift årligen för andrahandsuthyrning, i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade. Senaste förändringen ägde rum 2011 då en mindre sänkning gjordes.

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

Finansiering och underhåll

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll. De samlade reserverna är små då föreningen är ung och skall ses i ljuset av föreningens kommande underhållsbehov. De reserver som finns är placerade primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen. Föreningen har god soliditet tack vare medlemsinsatserna och därmed finns sannolikt låneutrymme vid behov.

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

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

Belåning

Styrelsen har fördelat lånen på tre, varav ett till rörlig ränta och två bundna.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 45 % av taxeringsvärdet vid tidpunkten. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar och dels vid öknings av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 7 854 000 kr, varav markvärde 3 940 000 kr och byggnaderna 3 914 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet.

Nyckeltal

	2018	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	633	633	633	633
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	140	179	177	228
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	209	209	209	209
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	7 699	7 782	7 866	7 950
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	47	59	59	60
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	257	376	326	274
Underhållsöverskott tkr	123	180	156	131
Totala underhållsreserver i tkr	879	872	692	536

(Bostadsrättsyta, tillika byggnadsyta 478 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

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

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

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

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

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

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

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

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

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

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om avgiftsnivån är rimlig och utöver att täcka löpande utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Underhållsöverskott tkr

Visar det överskott som utöver att täcka löpande utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll. Se beräkning not 7.

Totala underhållsreserver i tkr

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

Styrelsen för Brf Kremlan Enskede 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening). Föreningens fastighet ägs med tomträtt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen har 5 medlemslägenheter och därmed röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 7 medlemmar. Under året har en lägenhet överlåtits, men tillträdet skedde 2020 och därmed har inga medlemmar utträtt och inga personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 7 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	322	321	323	328	330
Resultat efter finansiella poster	-93	80	56	-246	45
Soliditet (%)	77	77	77	77	77

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 340	19	-456	80	12 983
Disposition av föregående års resultat:		19	61	-80	0
Årets resultat				-93	-93
Belopp vid årets utgång	13 340	38	-395	-93	12 890

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-394 822
årets förlust	-93 238
	-488 060

behandlas så att

Avsättning till Fond för yttre underhåll	23 562
i ny räkning överföres	-511 622
	-488 060

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		321 606	321 131
Summa rörelseintäkter	1	321 606	321 131
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-238 012	-67 962
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-18 470	-17 627
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-99 871	-99 871
Summa rörelsekostnader		-356 353	-185 460
Rörelseresultat		-34 747	135 671
Finansiella poster			
Räntekostnader		-58 491	-55 565
Resultat efter finansiella poster		-93 238	80 106
Årets resultat	7	-93 238	80 106

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 230 027	16 329 898
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	9	308 851	331 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 920	12 914
Summa kortfristiga fordringar		321 771	344 163
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		82 617	80 823
Summa omsättningstillgångar		404 388	424 986
SUMMA TILLGÅNGAR		16 634 415	16 754 884

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 340 000	13 340 000
Fond för yttre underhåll		38 100	19 050
Summa bundet eget kapital		13 378 100	13 359 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-394 822	-455 878
Årets resultat		-93 238	80 106
Summa fritt eget kapital		-488 060	-375 772
Summa eget kapital		12 890 040	12 983 278
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10 11	3 640 000	3 680 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	40 000	40 000
Leverantörsskulder		19 129	6 557
Skatteskulder		300	650
Övriga skulder		14 373	14 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 573	30 026
Summa kortfristiga skulder		104 375	91 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 634 415	16 754 884

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5% / 200 år
Fastighetsförbättringar	5% / 20 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	302 667	302 667
Hyror parkering/garage	18 000	18 000
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	930	455
Öresutjämning	9	9
	321 606	321 131

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Övrig fastighetsskötsel	715	0
	715	0

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation byggnad	12 974	0
Reparation VVS	2 620	0
Reparation värmeanläggning	12 861	5 861
Reparation ventilation	12 438	0
Reparation utemiljö	6 114	0
Skadegörelse	9 750	0
	56 757	5 861

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll fasad	116 250	0
	116 250	0

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Vattenkostnader	18 283	18 305
Sophantering	7 448	6 372
Försäkring	11 990	11 683
Tomträttsavgäld	9 700	9 700
Kommunikation (TV, Tele, IT)	9 984	9 356
Fastighetsskatt	6 885	6 685
	64 290	62 101

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	17 000	16 632
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	930	455
Övriga förvaltningskostnader	540	540
	18 470	17 627

Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2019	2018
Årets resultat	-93 238	80 106
Justering för avskrivningskostnader	99 871	99 871
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	116 250	0
Underhållsöverskott	122 883	179 977

Byggnadsytan är 478 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 257 kr/kvm (377 kr/kvm)

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

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 558 850	17 558 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 558 850	17 558 850
Ingående avskrivningar	-1 228 952	-1 129 081
Årets avskrivningar	-99 871	-99 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 328 823	-1 228 952
Utgående redovisat värde	16 230 027	16 329 898
Taxeringsvärden byggnader	3 914 000	3 485 000
Taxeringsvärden mark	3 940 000	2 865 000
	7 854 000	6 350 000
Bokfört värde mark	0	0
	0	0

Not 9 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	664	723
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	308 187	330 526
	308 851	331 249

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som skall betalas senast fem år efter balansdagen	3 480 000	3 520 000
	3 480 000	3 520 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

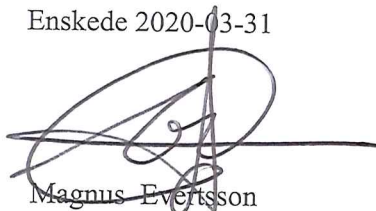
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,86	2022-11-11	1 334 000	1 334 000
Swedbank	1,86	2022-11-11	1 013 000	1 053 000
Swedbank	1,127	3-mån	1 333 000	1 333 000
			3 680 000	3 720 000
Kortfristig del av långfristig skuld			40 000	40 000

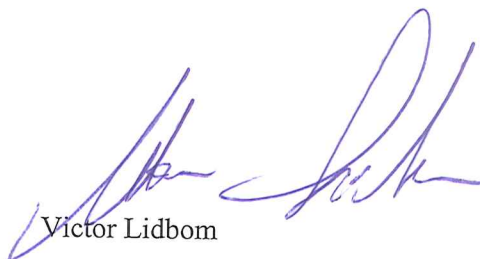
Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Enskede 2020-03-31



Magnus Evertsson



Victor Lidbom



Camilla Palm

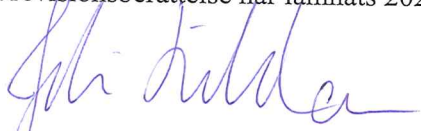
Erik Norgren



Maria Chivilchez



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-26



Josefin Lidbom
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kremlan Enskede 1

Org.nr 769617-1441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kremlan Enskede 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kremlan Enskede 1s finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

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 Brf Kremlan Enskede 1 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 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 lämpligt, 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 Kremlan Enskede 1 för räkenskapsåret 2019 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kremlan Enskede 1 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.

Revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

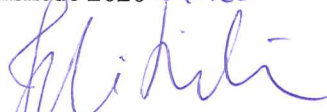
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Enskede 2020-04-26



Josefín Lidbom
Revisor