

Styrelsen för BRF Klockarbacken 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Föreningens fastighet

Fastigheten innefattar flera byggnader belägna i Huddinge kommun på Förrådsvägen 23-25, Hörningsnäs vägen 28-36 samt Ängsnäsvägen 1-9 och 2-6. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

I föreningen finns:

- 176 lägenheter varav 162 bostadsrätter och 14 hyreslägenheter
- 2 uthyrningsbara lokaler som båda är uthyrda
- 3 tvättstugor varav en innehåller grovtvättstuga
- 8 cykel- och barnvagnsrum
- Förråd, ett för varje lägenhet samt 4 som kan hyras ut varav ett är uthyrt
- 3 förrådsbyggnader varav en för cykel
- En föreningslokal som kan hyras till barnkalas, fest och andra sammankomster
- 83 parkeringsplatser att hyra, 79 för bil och 4 för mc

En hyresrätt har under året sagts upp och blivit såld som bostadsrätt.

Kontakt med föreningen sker med
Post: Brf Klockarbacken 8, Ängsnäsvägen 4, 141 46 Huddinge
Email: info@brfklockarbacken8.se
Hemsida: www.brfklockarbacken8.se

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltnings AB. Den tekniska förvaltningen inkluderar veckovis rondering av fastighetsskötare. Storholmen gjorde också den årliga fastighetsgenomgången.

Under året har Storholmen hanterat 714 ärenden från vår förening. De flesta ärenden gäller parkering, avier, pantsättning, mäklarbild, portar och lås. Vi ser här utvecklingen under årens lopp:

W

| År | Antal ärenden |
|------|---------------|
| 2018 | 714 |
| 2017 | 807 |
| 2016 | 825 |
| 2015 | 664 |

I ett försök att minska antalet ärenden till Storholmen har vi under året skaffat en styrelsetelefon. Den skall användas då man vill komma i kontakt med styrelsen för enklare ärenden såsom byte av huvudsäkring och lampor eller problem med sopnedkast, brevlådor eller lås. Styrelsetelefonen har under året skötts av vår ordförande Lars-Erik Sundqvist (se även punkt Utemiljö).

Kort från styrelsen

Vi har haft en fulltalig styrelse som ägnat sin tid åt drift- och underhållsfrågor såsom utemiljö, soprum, parkeringsköer, energideklaration, stamspolning, föreningsstämmor samt olika störningar. Dessutom har bostadsförsäljning och det pågående bygget på granntomten gett upphov till frågor och beslut.

Nedan följer en lista i bokstavsordning över de viktigaste punkterna:

- Bredband, TV och telefon

I början av året övertog Telenor verksamheten från bredbandsbolaget

- Bygget på granntomten

Vi har haft en del kontakter med kommunen med anledning av bygget på granntomten och olovlig körning på vår mark. Kommunen har ersatt oss med anledning av de skador som orsakades

- Energideklaration

Med anledning av att det gått tio år sedan den förra energideklarationen har vi av Boverket blivit ålagda att göra en ny energideklaration av våra byggnader. Den gjordes av Storholmen med underentreprenör.

- Fastighetsgenomgång

Denna årliga genomgången gjordes av Storholmen den 9 maj 2018. Följande åtgärds punkter togs upp i rapporten.

1. Sjunkande mark på olika ställen

2. Vissa trapphus behöver ommålas (estetisk åtgärd)

3. Fönsterrenovering behöver påbörjas

Styrelsen har påbörjat arbete med punkt 2 och 3.

- Fastighetstaxering

Vart tredje år skall våra fastigheter taxeras. Detta skedde under 2018 med Storholmens hjälp.

- Föreningsstämmor

Förutom det ordinarie årsmötet i april har en extra stämma för val av valberedning anordnats.

Extrastämman ägde rum i oktober.

- GDPR

GDPR medförde att vissa justeringar av vår hemsida har genomförts och Storholmen försåg oss med ett utskick till våra medlemmar angående föreningens hantering av personuppgifter.

- Hemsidan

Den justerades en aning med anledning av GDPR under året. Styrelsen lägger fortlöpande in nyheter i nyhetsdelen och gör korrigeringar och tillägg i övriga delar.

- Hyresrätter.

Under 2018 har en hyresrätt sagts upp och blivit såld som bostadsrätt.

- Informationsbrev.

Styrelsen har skickat ut två informationsbrev under året, ett i juni och ett i december. Dessa finns också på hemsidan.

- Sopnedkast och soprum

På Förrådsvägen 23 och 25 finns fler hushåll dvs lägenheter per trappuppgång än på övriga adresser inom föreningen. Sopskåpen blir därför överfulla och styrelsen beslutade i samråd med SRV att stänga sopsnedkassen och utöka antalet kärll till tre. Dessa har placerats i sopskåp utomhus mellan port 23 och 25.

SRV har också bett oss att sätta ramper på några soprum där trösklarna är för höga. Detta arbete är påbörjat.

- Stadgeändring

En liten justering av våra stadgar godkändes på årsmötet och är också godkända av Boverket. De nya stadgarna ligger på hemsidan. Ändringen gällde kallelse till olika stämmor.

- Stamspolning

Den första stamspolningen efter stambytet 2009 genomfördes i april med extrabesök i juni. Detta innebär att man högtrycksspolade både avlopps-stammar och grenledningarna i lägenheterna. Eftersom entreprenören hade problem med tillträde till en del lägenheter beslutade styrelsen att bekosta ytterligare ett besök i november.

- Utemiljö

Liksom under 2017 har Lars-Erik Sundqvist mot arvode skött våra gräsmattor och buskar. Lars-Erik har dessutom åtagit sig att vara allmän hjälprea åt föreningen och bistå fastighetsskötaren och andra entreprenörer samt titta till vindar och soprum. Han innehar dessutom styrelsetelefonen (se ovan).

En städdag anordnades under en söndag i oktober då sopor och trädgårdsavfall kastades i inhyrd container.

-Vindsbelysning

Vi har installerat ny belysning på vindarna på Ängsnäsvägen. Samtliga vindar har nu närvarostyrd belysning.

Tjänstgörande medlemmar

Styrelsen

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2018. Styrelsen hade i slutet av 2018 följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Lars-Erik Sundqvist, ordförande

Jesper Ramström, vice ordförande

Östen Andersson, sekreterare

Gunnel Cernerud, kassör

Linus Ericsson, ledamot

Suppleanter

Anne Karlsson

Vid årsmötet i april avgick Veronica Karlén som suppleant.

Styrelsen vill tacka alla de som engagerat sig för föreningens räkning i form av styrelsearbete, städdagsstädning och annat.

Valberedning

Eftersom ingen valberedning kunde utses vid ordinarie årsmöte anordnades en extra stämma i oktober då Jonathan Pedersen-Dambo valdes att ingå i valberedningen.

Ekonomi

Avskrivningskostnaderna har skett enligt regelverket K2.

Föreningen har under sålt en hyreslägenhet.

Föreningens samtliga tre lån hos Nordea har skrivits om under året. I samband med en omskrivning skedde en amortering på åtta miljoner. Vi amorterar dessutom årligen 200 000 kr. Alla lånen har relativt låga räntor (< 1 %)

Föreningen har under 2017 anlitat följande entreprenörer:

Allegretto Revision
Alektum Group (inkasso)
Bevaknings Assistans AB (störningsjour)
Bolander & Co (försäkringsrådgivning)
Brokr Real Estate Sweden AB (föreningens mäklare)
Celviki AB (snöröjning)
Corvara (avfuktning)
Electrounion (elärenden)
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
E-dot AB (hemsidan)
Figo Ståd AB (lokalvårdare för föreningen gemensamma utrymmen)
Huddinge kommun (hyra av lokaler och avgift för hälsoskydd)
Hyresgästföreningen
Initial (entrémattor)
Lybecks Högtryckstjänst (stamspolning)
Lås-Arne
Prima Fastighetsjuridik
Q-park
SE-direkt (domänhantering hemsida)
SRV
Stockholm Vatten AB
Storholmen Förvaltning AB (föreningens förvaltare)
Säkerhetsintegrering ab (Aptus-systemet)
Södertörns Fjärrvärme AB
Telenor (bredband, TV, telefon och porttelefoner) (tog över från Bredbandsbolaget)
TryggHansa Försäkringar (föreningens försäkring)
Vattenfall (fastighetsel)
Vitvaruservice (service föreningens tvättmaskiner)
VVS Centrum

Föreningen har under året gjort inköp hos
Netonnet
Skärholmens Bil & Traktor (trädgårdsmaskiner)
Stima Hushållsmaskiner AB

w

| Förändring av likvida medel | 2018 | 2017 |
|--|--------------------|-------------------|
| Likvida medel vid årets början | 10 404 251 | 3 952 692 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelseintäkter | 6 481 065 | 6 213 737 |
| Finansiella intäkter | 16 947 | 21 367 |
| Upplåtelse/insats av bostadsrätt | 3 885 000 | 6 780 000 |
| | 10 383 012 | 13 015 104 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsekostnader exklusive avskrivningar | -4 790 290 | -4 739 116 |
| Finansiella kostnader | -184 762 | -622 808 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | -60 596 | -278 |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | -8 200 000 | -1 200 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | -318 125 | -1 343 |
| | -13 553 773 | -6 563 545 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 233 490 | 10 404 251 |
| Årets förändring av likvida medel | -3 170 761 | 6 451 559 |

| Flerårsöversikt | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 6 114 | 6 214 | 6 089 | 6 012 | 6 016 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 205 | -445 | -440 | -1 494 | -824 |
| Soliditet (%) | 75 | 70 | 69 | 69 | 69 |
| Kassalikviditet (%)* | 393 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr) | 622 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hyror/kvm hyresrättsyta (kr) | 268 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta (kr) | 4 596 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lån/kvm totalyta (kr) | 4 519 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Elkostnad/kvm totalyta (kr) | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Värmekostnad/kvm totalyta (kr) | 155 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta (kr) | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnad/kvm totalyta (kr) | 21 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8768 kvm bostäder och 149 kvm lokaler vilket blir 8917 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

W

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 111 544 000 | 17 208 552 | 2 438 881 | -10 547 343 | -445 120 | 120 198 970 |
| Avsättning yttre underhållsfond | | | 888 750 | -888 750 | | 0 |
| Upplåtelse/insatser | 1 660 000 | 2 225 000 | | | | 3 885 000 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -445 120 | 445 120 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 204 660 | 204 660 |
| Belopp vid årets utgång | 113 204 000 | 19 433 552 | 3 327 631 | -11 881 213 | 204 660 | 124 288 630 |

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 881 214 |
| Årets resultat | 204 660 |
| | -11 676 554 |

Behandlas så att

| | |
|--|--------------------|
| Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll | 888 750 |
| I ny räkning överföres | -12 565 304 |
| | -11 676 554 |

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

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 6 113 688 | 6 150 805 |
| Övriga intäkter | | 69 382 | 63 788 |
| Erhållna bidrag | | 297 995 | -856 |
| | | 6 481 065 | 6 213 737 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -4 443 833 | -4 186 084 |
| Övriga externa kostnader | | -173 865 | -283 605 |
| Personalkostnader | 4 | -172 592 | -269 427 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 318 300 | -1 318 300 |
| | | -6 108 590 | -6 057 416 |
| Driftnetto | | 372 475 | 156 321 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 16 947 | 21 367 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -184 762 | -622 808 |
| Summa finansiella poster | | -167 815 | -601 441 |
| Resultat efter finansiella poster | | 204 660 | -445 120 |
| Årets resultat | | 204 660 | -445 120 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 158 982 526 | 160 300 826 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 158 982 526 | 160 300 826 |
| Summa anläggningstillgångar | | 158 982 526 | 160 300 826 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 6 016 | 56 785 |
| Övriga fordringar | | 40 408 | 43 338 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 236 720 | 122 425 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 283 144 | 222 548 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 7 233 490 | 10 404 251 |
| Summa kassa och bank | | 7 233 490 | 10 404 251 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 516 634 | 10 626 799 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 166 499 160 | 170 927 625 |

✓

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 113 204 000 | 111 544 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 19 433 552 | 17 208 552 |
| Yttre reparationsfond | | 3 327 631 | 2 438 881 |
| Summa bundet eget kapital | | 135 965 183 | 131 191 433 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -11 881 214 | -10 547 344 |
| Årets resultat | | 204 660 | -445 120 |
| Summa fritt eget kapital | | -11 676 554 | -10 992 464 |
| Summa eget kapital | | 124 288 629 | 120 198 969 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 40 300 000 | 48 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 40 300 000 | 48 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 377 960 | 343 033 |
| Skatteskulder | | 17 457 | 13 585 |
| Övriga skulder | | 696 493 | 991 472 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 818 621 | 880 566 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 910 531 | 2 228 656 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 166 499 160 | 170 927 625 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Byggnader | 120 år |
| Ombyggnad tak | 40 år |
| Ombyggnad fasad | 50 år |
| Ombyggnad tvättstuga (maskinpark) | 10 år |

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 453 107 | 5 536 954 |
| Hyror lokaler | 39 941 | 38 900 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 337 770 | 293 908 |
| Övrigt | 282 870 | 281 045 |
| | 6 113 688 | 6 150 807 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 220 236 | 253 996 |
| Snöröjning | 150 326 | 131 750 |
| Trädgårdsskötsel | 5 446 | 61 673 |
| Städning | 150 836 | 143 766 |
| Besiktningar/bevakning | 25 087 | 40 164 |
| Reparationer | 460 149 | 139 546 |
| Underhåll | 134 550 | 1 443 |
| Elförbrukning | 217 272 | 414 197 |
| Fjärrvärme | 1 385 171 | 1 213 947 |
| Vatten och avlopp | 259 750 | 242 007 |
| Sophämtning/renhållning | 172 909 | 174 132 |
| Fastighetsförsäkringar | 203 993 | 130 584 |
| Bredband medlemmar | 233 615 | 393 079 |
| Förvaltning- och projektavoden | 579 830 | 605 007 |
| Fastighetsskatt och avgift | 244 662 | 240 794 |
| | 4 443 832 | 4 186 085 |

Not 4 Personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. | | |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 111 235 176 | 111 235 176 |
| Mark | 39 544 538 | 39 544 538 |
| Ombyggnation fasad och tak | 16 161 149 | 16 161 149 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 166 940 863 | 166 940 863 |
| Ingående avskrivningar | -6 640 037 | -5 321 737 |
| Årets avskrivningar | -950 196 | -950 196 |
| Årets avskrivningar fasad och tak | -368 104 | -368 104 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 958 337 | -6 640 037 |
| Utgående redovisat värde | 158 982 526 | 160 300 826 |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek 3978 88 01013 | 0,733 | 2019-11-15 | 19 000 000 | 19 000 000 |
| Nordea Hypotek 3978 87 62794 | 0,440 | 2019-03-29 | 2 000 000 | 10 000 000 |
| Nordea Hypotek 3978 88 06023 | 0,689 | 2019-12-18 | 19 300 000 | 19 500 000 |
| | | | 40 300 000 | 48 500 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 250 000 | 250 000 |

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 250 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 39,1 mkr.

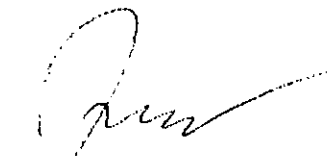
Not 7 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 74 000 000 | 74 000 000 |
| Tillgångar med äganderättsförbehåll | 0 | 0 |
| | 74 000 000 | 74 000 000 |

✓


Stockholm 2019 - 04-09


Lars-Erik Sundqvist


Jesper Ramström


Osten Andersson


Gunnel Cernerud


Linus Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04-10



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klockarbacken 8
Org.nr 769620-1958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockarbacken 8 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, förfälskning, 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 Klockarbacken 8 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 revisionssed 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:

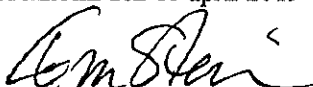
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 10 april 2019



Eva Stein
auktoriserad revisor