



# Årsredovisning 2019

Brf Skrovet 5

Org nr 769622-3390

*G*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Brf Skrovet 5, Bergsundsgatan 16, 117 37 Stockholm  
Brf.skrovet@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)



# 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**, Skrovet 5 i Stockholms kommun förvärvades 2012-12-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Bergsundsgatan 16. Fastigheten byggdes 1938 och har samma värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 605 kvm, varav 1 364 kvm utgör lägenhetsyta och 241 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

31 st 1 rum och kök  
5 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 36 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 7 uthyrda lokaler.

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

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Underhållsplan	2018
Utredning oljepanna	2018
Investering i värmesystemet	2017
Uppgradering av el till 3-fas	2017
Påbörjad uppgradering av elen	2016
Automatisk dörrstängare	2016
Uppgradering brandskydd	2016
Torkskåp	2015
Cykelförråd	2015
Renovering av stuprör	2015
Värme och El	2015
Byggande av nya balkonger	2014
Fullständig renovering av fasad och befintliga balkonger	2014
Åtgärdat fuktskada och tätning av piskbalkong	2014

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2010-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-09-02. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

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

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 47. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Linda Olsson	ledamot/ordf.
Botan Calli	ledamot
Per Gottfredsson	ledamot
Andreas Kopp	ledamot
Hans Ångman	ledamot
Alvaro Urbano	suppleant
Jonas Anterud	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision Sverige AB valts. Som revisorssuppleant har Olena Zozulyak, BoRevision Sverige AB valts.

**Valberedningen** består av Frej Connolly.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 9 st. 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

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på att kostnaden för el är betydligt högre än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är elkostnaden och den har under år 2019 ökat markant vilket beror på det ökade elpriset som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har införskaffat säkerhetsdörrar, detta finansierades dock via kapitaltillskott som inkom år 2018. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2,2 % fr.o.m. 1 oktober 2019.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Säkerhetsdörrar	Kapitaltillskott
Torktumlare	35
Energideklaration	7
OVK	8

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Utbyte oljepanna	Ej bestämt	

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 750 514	1 258 985	2 499 738	296 799	-3 590 007	-762 945
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond				129 987	-129 987	
Balanseras i ny räkning					-762 945	762 945
Årets resultat						-883 996
Belopp vid årets utgång	48 750 514	1 258 985	2 499 738	426 786	-4 482 939	-883 996

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kr	1 471 001	1 381 978	1 238 312	1 259 071	1 197 420
Resultat efter finansiella poster, kr	-883 996	-762 945	-1 149 906	-524 229	-1 279 091
Soliditet, %	71,8	72,1	72,2	74,3	74,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	723	707	615	615	615
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 865	13 883	13 901	12 784	12 784
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	36 765	36 765	36 765	36 765	36 765
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,46	1,63	2,04	2,06	2,15
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,0	27,8	27,5	25,5	25,3

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 482 939
Årets resultat	-883 996
	<hr/>
	-5 366 935
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	174 525
I ny räkning överföres	-5 541 460
	<hr/>
	-5 366 935

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 471 000	1 381 978
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 471 000</b>	<b>1 381 978</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-881 890	-596 769
Övriga externa kostnader	4	-160 869	-197 441
Personalkostnader	5	-46 500	-63 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-998 144	-986 958
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 087 403</b>	<b>-1 844 213</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-616 403</b>	<b>-462 235</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		103	71
Räntekostnader		-267 696	-300 781
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-267 593</b>	<b>-300 710</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-883 996</b>	<b>-762 945</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-883 996</b>	<b>-762 945</b>



# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	65 708 895	66 188 717
Inventarier, verktyg och installationer	7	48 962	18 925
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 757 857</b>	<b>66 207 642</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 757 857</b>	<b>66 207 642</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 477	16 668
Aktuell skattefordran		0	6 547
Övriga fordringar		43 515	47 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	67 289	36 950
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 281</b>	<b>107 462</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>424 192</b>	<b>841 925</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>537 473</b>	<b>949 387</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 295 330</b>	<b>67 157 029</b>

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	52 509 237	52 509 237
Yttre fond	426 786	296 799
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>52 936 023</b>	<b>52 806 036</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-4 482 939	-3 590 007
Årets resultat	-883 996	-762 945
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 366 935</b>	<b>-4 352 952</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>47 569 088</b>	<b>48 453 084</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	18 361 189	18 385 189
Övriga skulder	25 800	25 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 386 989</b>	<b>18 410 989</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	24 000	24 000
Leverantörsskulder	51 092	33 862
Aktuell skatteskuld	25 393	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 768	235 094
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>339 253</b>	<b>292 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>66 295 330</b>	<b>67 157 029</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-616 404	-462 235
Avskrivningar	998 144	986 958
Erhållen ränta mm	103	71
Erlagd ränta	-267 696	-300 781
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>114 147</b>	<b>224 013</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	14 191	-16 668
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-26 557	-29 166
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	17 230	-13 277
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	35 614	2 994
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>154 625</b>	<b>167 896</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av fastighetsförbättringar	-513 000	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-35 359	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-548 359</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott	0	513 523
Amortering långfristiga lån	-24 000	-24 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-24 000</b>	<b>489 523</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-417 734</b>	<b>657 419</b>
Likvida medel vid årets början	841 925	184 506
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>424 192</b>	<b>841 925</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnaden är uppdelad i 11 komponenter. Dessa skrivs av med en nyttjandeperiod om 11-50 år 2-8%

Fastighetsförbättringar	2%	50 år
Inventarier	10%	10 år

#### *Fastighetslån*

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Yttre fond*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hysesintäkter bostäder	70 620	70 620
	Hysesintäkter lokaler	379 552	347 362
	Årsavgifter bostäder	942 777	937 620
	Övriga intäkter	39 307	26 376
	Anslutning bredband	38 745	0
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 471 001</b>	<b>1 381 978</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetskötsel	33 311	32 341
	Städ/Yttre Skötsel	37 626	48 091
	Fastighetsel/ Olja	328 782	207 213
	Vatten och avlopp	46 790	45 668
	Sophämtning	21 280	23 912
	Kabel-TV	10 518	7 718
	Reparationer och underhåll	152 597	106 323
	Hissar	26 135	14 015
	Fastighetsskatt/Avgift	100 699	68 759
	Försäkringspremie	21 790	21 033
	Övriga Driftkostnader	102 362	21 696
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>881 890</b>	<b>596 769</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning	63 982	69 390
	Serviceavgift till brf-organisation/Konsultarvode	11 705	5 082
	Advokatkostnader	36 831	66 338
	Överlåtelse/Pantsättning,kostnad	2 273	7 250
	Revisionsarvode	19 750	19 375
	Kostander för styrelsemöten	10 969	13 452
	Bankkostnader	5 679	5 147
	Övriga kostnader	9 680	11 407
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>160 869</b>	<b>197 441</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvoden	35 383	34 622
	Extra arvode för 2015	0	13 350
	Arbetsgivaravgifter	11 117	15 073
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>46 500</b>	<b>63 045</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	69 805 186	69 805 186
Inköp	513 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 318 186	69 805 186
Ingående avskrivningar	-3 616 469	-2 632 249
Årets avskrivningar	-992 822	-984 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 609 291	-3 616 469
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 708 895</b>	<b>66 188 717</b>
Redovisat värde byggnader	31 877 301	32 357 123
Redovisat värde mark	33 831 594	33 831 594
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>65 708 895</b>	<b>66 188 717</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter; varav byggnader:	58 175 000 26 333 000	43 329 000 21 700 000
<b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	27 375	27 375
Inköp	35 359	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 734	27 375
Ingående avskrivningar	-8 450	-5 712
Årets avskrivningar	-5 322	-2 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 772	-8 450
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 962</b>	<b>18 925</b>
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltning i Östersund AB	15 001	14 636
ComHem	2 671	2 628
Brandsäkra	8 119	0
TryggHansa	22 742	19 686
Interport Sweden	18 756	0
<b>Summa förutbetalda kostnader</b>	<b>67 289</b>	<b>36 950</b>

## NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Mottagen deposition lokalhyresgäst	25 800	25 800
	Amortering inom 2 till 5 år	96 000	96 000
	Amorteringsfritt	18 265 189	18 289 189
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 386 989</b>	<b>18 410 989</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2024-06-28	0,96	24 000	4 663 063
SEB	2023-12-28	1,35		4 717 063
SEB	2021-12-28	1,33		4 717 063
SEB	2020-08-28	1,23		1 800 000
SEB	2021-06-28	0,63		1 000 000
SEB	2020-05-28	1,01		1 488 000
<b>Summa</b>			<b>24 000</b>	<b>18 385 189</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>			<b>24 000</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>18 361 189</b>

Not 10	Upplupna kostnader	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen revision	12 000	12 000
	Upplupen räntekostnad fastighetslån	3 541	6 312
	Upplupna styrelsearvodet och sociala avgifter	46 500	45 500
	Förutbetalda hyror och avgifter	107 872	106 524
	Övriga upplupna kostnader	68 855	64 758
	<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>238 768</b>	<b>235 094</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda Säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>18 451 189</u>	<u>18 451 189</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 451 189</b>	<b>18 451 189</b>

### Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

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.

Stockholm 2020-05-24



Hans Ångman



Linda Olsson



Per Gottfredsson

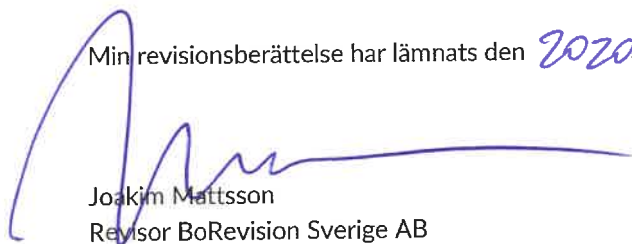


Botan Calli



Andreas Kopp

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.0527



Joakim Mattsson  
Revisor BoRevision Sverige AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skrovet 5, org.nr. 769622-3390

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrovet 5 för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skrovet 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 27/5 2020



Joakim Mattsson

BoRevision AB