

Årsredovisning

för

Brf Lästmakarpalatset

769622-1725

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lästmakarpalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
Årsredovisningen är upprättad i SEK

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2011-03-02 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-10-03.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Stockholms Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Stockholm Bocken 51, Stockholms Kommun. Föreningens gatuadresser är Lästmakargatan 18, 111 44 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret AB. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad för 72 kvm lokalyta.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Björn A Samuelson	Ordförande	2018
Isac Wadman	Vice ordförande/kassör	2018
Kenneth André	Ledamot	2018
Torbjörn Bernhardsson	Ledamot	2018
Karl Elfman	Ledamot	2018
Annika Levin	Ledamot	2018
Gunilla von Platen	Ledamot	2018
Johan Ahlström	Suppleant	2018
Aram Fili	Suppleant	2018
Jacob Wallenberg	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 (5) protokollförda sammanträden. Inget styrelsearvode har utgått under räkenskapsåret. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. *clm.*

Revisor

Stämman valde auktoriserade revisorn Claudio Henriksson, Stromson Revisionsbyrå till revisor, samt auktoriserade revisorn Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå till revisorssuppleant, båda fram till och med ordinarie föreningsstämma 2019. Arvode till revisorn utgår enligt löpande räkning.

Valberedning

För kommande verksamhetsår till och med ordinarie föreningsstämma valdes Jacob Wallenberg – sammankallande och Lars Idermark.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Etcon Fastighetsteknik AB har enligt avtal skött den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Bocken 51 med en tomtareal om 300 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2011. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningsnoter, byggnader.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 44 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Den totala ytan uppgår till 2 438 kvm varav boyta är 2 366 och lokalytan är 72 kvm.

Lägenhetsfördelning

16 stycken 1 rum och kök
25 stycken 2 rum och kök
2 stycken 3 rum och kök
1 stycken 7 rum och kök


Viktiga avtal

Bevakning	Avaran Security/Securitas
El	Fortum Markets
Finansiering/bank	SEB
Fjärrvärme	Fortum Värme
Försäkring	Brandkontoret
Hiss	Schindler
Lås/låsschema	Begelås/Assa
Sophantering	HA Recycling
Städning	Clean Smart
Bredband & telefoni, tv	Bahnhof/Sappa
Vatten	Stockholm Vatten

Föreningens lokal om 72 kvm var per årsskiftet uthyrd till Fredersen Advokatbyrå AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen genomförde under april en utredning med anledning av risker kopplade till föreningens skattemässiga status som äkta förening. Med stöd av utredningen beslutade styrelsen att andelen okvalificerad yta max får uppgå till 30 procent av summan av föreningens totala hyresvärden. Beslutet fattades mot bakgrund av att styrelsen ansåg sig ha svårt att bedöma eller kontrollera huruvida kriterierna för andrahandsuthyrningar uppfyller kraven för Skatteverkets definition av kvalificerade andelar. Styrelsen ansåg därmed att man tillskapat sig en säkerhetsmarginal upp till den lagstadgade gränsen på 40 procent för oäkta föreningar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-14. 8 medlemmar var närvarande och 10 lägenheter var representerade. 

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag med anledning av lagändring i lag om ekonomiska föreningar, som även gäller bostadsrättsföreningar, att fastställa föregående års stämmobeslut. Föreslagna stadgeändringarna avser kallelsetid till ordinarie föreningsstämma samt tidpunkt då årsredovisningen ska avlämnas till revisorn och finnas tillgänglig för medlemmarna. Då förslaget bifallits på två av varandra efterföljande stämmor träder det i kraft enligt föreningens stadgar 57 § om stadgeändringar.

Föreningen genomförde i oktober en obligatorisk ventilationskontroll i enlighet med gällande regelverk.

Miljöförvaltningen i Stockholms stad genomförde under november en inspektion angående föreningens egenkontroll av fastigheten. Styrelsen beslutade enligt rekommendation att genomföra en radonmätning.

I december uppgraderades bredbandsavtalet med Bahnhof till den högre hastigheten 1 000 mbit/s. Den tidigare tv-lösningen via Transit ersattes med IP-tv från Sappa. Styrelsen beslutade även att föreningen ska ta ut full kostnadstäckning för internet och tv vilket inte tidigare skett. Månadskostnaden höjs därmed från och med andra kvartalet 2019 till 215 kr per lägenhet och månad från tidigare 160 kr per lägenhet och månad.

Under december tillträdde även Fredersen Advokatbyrån AB den nyrenoverade affärslokalen. Avtalet löper på tre år med möjlighet till förlängning. Försäkringsärendet kopplat till branden 2017 avslutades i samband med detta.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen avsätter medel till underhållsfond i enlighet med den ekonomiska planen.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
OVK	2018	Obligatorisk ventilationskontroll
Egenkontroll enligt miljöbalken	2018	Miljöförvaltningen, Stockholms stad
Radonmätning	2018/2019	Startades i december 2018 och pågår under första kvartalet 2019.
Återställande av lokal	2018	Återställande av lokal efter branden.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 46 (46) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 3 (2) st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2018 och uppgick till 676 kr/kvm. Inga avgiftshöjningar för 2019 är planerade. *dh.*

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgift kr/kvm	676	676	676	676	676
Nettoomsättning	1 789	2 027	2 066	2 024	2 054
Årets resultat	- 1 257	- 531	- 709	- 599	- 837
Totalt eget kapital	170 387	171 644	172 176	172 885	173 484
Balansomslutning	193 629	195 804	196 057	197 707	198 553
Soliditet	88,0%	87,7%	87,8%	87,4%	87,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	193 006	194 212	195 418	196 625	197 831
Taxeringsv., byggnader och mark	95 398	95 398	95 398	78 208	78 208
Taxeringsvärde, byggnader	52 386	52 386	52 386	44 351	44 351
Bankskuld	22 858	23 208	23 408	24 233	24 473
Bankskuld kr/kvm	9 661	9 809	9 893	10 242	10 344
Belåningsgrad	24%	24%	25%	31%	31%
Amortering under året	350	200	825	240	1 110
Likvida medel	514	798	518	1 030	604
Likviditet	80%	138%	135%	280%	183%
Kassaflöde, kr/kvm	- 21	295	204	249	151
Avsättning yttre fond, kr/kvm	50	39	39	32	32

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (*sparande till framtida underhåll*) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/ (kvm bostadsyta + lokalyta) *elm.*

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	174 378 000	335 791	-2 538 224	-531 225
Avsättning år 2018 yttre fond		123 032	-123 023	
Disposition av föregående års resultat:			-531 225	531 225
Årets resultat				-1 257 299
Belopp vid årets utgång	174 378 000	458 823	-3 192 481	-1 257 299

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-3 069 449
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-123 032
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	-1 257 299
Summa	-4 449 780

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-4 449 780
Summa	-4 449 780

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

elm.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 789 065	2 026 663
Övriga rörelseintäkter	3	0	406 492
Summa rörelseintäkter		1 789 065	2 433 155
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 290 254	-1 336 008
Övriga externa kostnader	5	-97 780	-134 351
Personalkostnader och arvode	6	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 206 254	-1 206 254
Summa rörelsekostnader		-2 594 558	-2 676 613
Rörelseresultat		-805 493	-243 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		277	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 083	-287 770
Summa finansiella poster		-451 806	-287 767
Resultat efter finansiella poster		-1 257 299	-531 225
Resultat före skatt		-1 257 299	-531 225
Årets resultat		-1 257 299	-531 225

ell.

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	193 005 770	194 212 024
Summa materiella anläggningstillgångar		193 005 770	194 212 024

Summa anläggningstillgångar

193 005 770

194 212 024

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	202 133
Övriga fordringar		38 443	529 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 165	62 370
Summa kortfristiga fordringar		108 608	794 115

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		622 951	1 592 172
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

193 628 721

195 804 196

ck.

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		174 378 000	174 378 000
Fond för yttre underhåll		458 823	335 791
Summa bundet eget kapital		174 836 823	174 713 791

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-3 192 481	-2 538 224
Årets resultat		-1 257 299	-531 225
Summa fritt eget kapital		-4 449 780	-3 069 449

Summa eget kapital		170 387 043	171 644 342
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	22 507 535	22 807 535
Övriga skulder		0	202 000
Summa långfristiga skulder		22 507 535	23 009 535

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	350 000	400 000
Leverantörsskulder		204 012	525 938
Skatteskulder		6 151	30 461
Övriga skulder		8 676	5 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	165 303	188 465
Summa kortfristiga skulder		734 142	1 150 319

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 628 721	195 804 196
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

ell.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Rak avskrivningsplan tillämpas med nyttjandeperioden 100 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas
Byggnader

100 år

linjär

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker som minst på basis av föreningens stadgar, 0,1% av taxeringsvärdet. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningsmed 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift från bostadsrätter	1 599 204	1 599 208
Hysesintäkt, lokal	106 000	284 903
Hysesrabatter	-21 200	0
Fastighetsskatt, lokal	12 950	43 980
Värme, lokal	2 650	8 727
Bredband	84 480	84 480
Intäkt avgift överlåtelse- och panthantering	4 094	2 688
Påminnelseavgifter	840	1 140
Övr ersättningar och intäkter	47	1 537
Summa	1 789 065	2 026 663

cdh.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Intäkt 2016, korrigerad 2017*	0	-34 818
Försäkringsersättning, skada lokal	0	441 310
Summa	0	406 492

* Avser inbetalning 2016 som bokförts som intäkt när det avsåg inbetalning av kundfordring. Del av belopp har korrigerats 2017.

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, se spec nedan.	335 013	505 777
El	84 365	67 696
Uppvärmning	203 073	196 239
Vatten & avlopp	52 085	49 572
Avfallshantering	46 256	44 295
Obligatorisk ventilationskontroll	75 517	0
Besiktning	10 544	6 250
Bevakningskostnader	30 485	26 364
Fastighetsförsäkring	35 592	35 592
Bredband	114 982	119 581
Fastighetsskötsel	60 040	48 726
Teknisk förvaltning	92 076	90 000
Förbrukningsinventarier	16 798	3 641
Ekonomisk förvaltning	75 019	55 868
Fastighetsskatt	43 980	43 980
Kommunal fastighetsavgift	29 392	28 908
Överlåtelse och pantsättningsavgift	4 095	2 688
Föreningsstämma	4 690	0
Övriga administrativa kostnader	14 497	10 831
Summa	1 328 499	1 336 008

Löpande underhåll

Löpande underhåll/material	23 762	2 263
Bostäder	2 625	0
Lokaler	172 375	0
Gemensamma utrymmen	14 813	1 588
Installationer värme	2 625	7 379
Installationer ventilation	0	3 691
Installationer el	25 523	7 847
Tele/TV/Porttele	9 216	0
Hissar	15 995	16 222
Installationer lås	10 515	8 544
Dörrar	0	6 041
Markytor	13 961	2 613
Försäkringsskador	5 628	449 589
Summa	335 013	505 777

elm.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Juridiska åtgärder	28 473	1 133
Extern revisor	27 119	22 347
Konsultarvode	42 000	110 871
Övriga kostnader	188	0
Summa	97 780	134 351

Not 6 Personalkostnader och arvode

Föreningen har inte haft några anställda och något arvode till styrelsen har inte betalats ut.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning byggnad	1 206 254	1 206 254
Summa	1 206 254	1 206 254

cku.

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	117 556 973	117 556 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 556 973	117 556 973
Ingående avskrivningar	-5 375 366	-4 169 112
Årets avskrivningar	-1 206 254	-1 206 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 581 620	-5 375 366
Utgående redovisat värde	110 975 353	112 181 607
Bokfört värde byggnader	110 975 353	112 181 607
Bokfört värde mark	82 030 417	82 030 417
Summa	193 005 770	194 212 024
Taxeringsvärden byggnader	52 386 000	52 386 000
Taxeringsvärde mark	43 012 000	43 012 000
Summa	95 398 000	95 398 000

Fastighetsbeteckning: Stockholm Bocken 51
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2011 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 626	35 592
Förutbetalt bredband	15 044	10 029
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 495	16 749
Summa	70 165	62 370

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats % 2018-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,59	2022-03-28	5 617 535	5 617 535
SEB	1,44	2022-03-28	2 750 000	2 750 000
SEB	1,50	2022-12-28	5 910 000	6 000 000
SEB	2,46	2026-11-28	4 690 000	4 840 000
SEB	2,93	2027-12-28	3 890 000	4 000 000
Avgår kortfristig del			-350 000	-400 000
Summa			22 507 535	22 807 535

Kortfristig del av långfristig skuld 350.000 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Snitträntan för lånen är 1,96 %

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 21.107.535 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 642 535	25 642 535
Summa	25 642 535	25 642 535
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	0	0
Summa	0	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnad	5 824	10 475
Avfall	5 530	0
Hyror och avgifter	127 949	152 990
Extern revision	26 000	25 000
Summa	165 303	188 465

dl.

Stockholm 2019-05-03



Björn Samuelson
Ordförande



Isac Wadman



Annika Levin



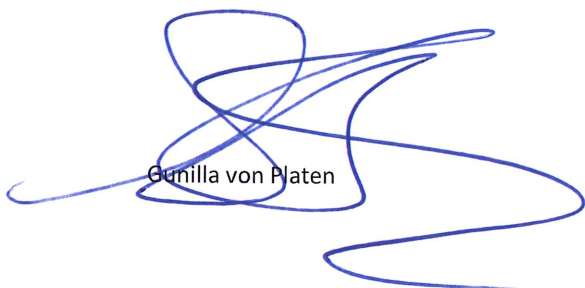
Kenneth Andrén



Torbjörn Bernhardsson



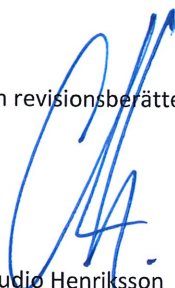
Karl Elfman



Genilla von Platen

Min revisionsberättelse har lämnats

3 maj 2019



Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lästmakarpalatset
Org.nr. 769622-1725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lästmakarpalatset för år 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 31 december 2018 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel,

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 fel, 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.

Ch.

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 Lästmakarpalatset för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 3 maj 2019

Claudio Henriksson

Auktoriserad revisor

