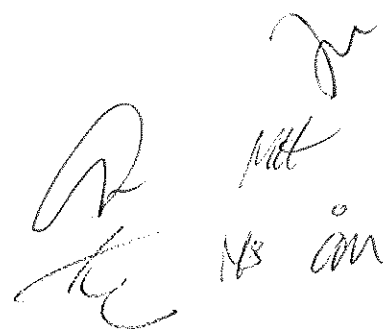


Årsredovisning för
Brf Estrids Krona
769629-6313

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are three distinct signatures: a large, stylized signature on the left, a smaller signature in the middle, and a signature with the initials 'NB' and 'im' on the right.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Estrids Krona, 769629-6313 får härmed avge årsredovisning för 2018.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-02-17.
Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2018-01-10.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-01-10.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Driftavräkning med entreprenören

Driftavräkning mellan Brf Estrids Krona och Veidekke Bostad AB skedde per 2017-06-30. Fram till detta datum tillföll alla intäkter Veidekke Bostad AB samt att alla driftkostnader och räntor belastade Veidekke Bostad AB under samma period. Dock att den del av föreningens intäkter tom 2016-06-30 som avsåg amorteringar och fondavsättning till yttre underhåll, beräknade enligt ekonomisk plan samt täckning av tidigare underskott, har tillfallit Brf Estrids Krona i avräkningen.

Föreningens fastighet

Byggnaderna, som uppfördes av Veidekke Bostad AB färdigställdes under 2017, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Stockholm Fröjel 8.

På fastigheten finns tre flerbostadshus om sex våningar med varsitt trapphus. Adressen är Beckomberga Skogsväg 2, 4 och 6 i Bromma. Inflyttning har skett i omgångar under början av 2017.

Försäkringar

Föreningens fastighet har omfattats av Veidekkes företagsförsäkring före och under byggtiden.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Byggnad och ytor

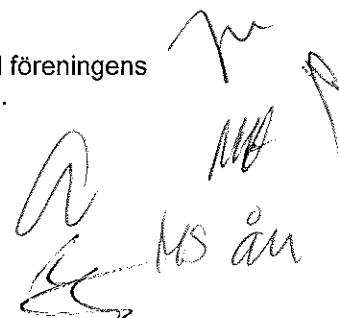
Bostadsytan är 4 208 kvm. Markarealen uppgår till 3 435 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	15 st
3 rok	30 st
4 rok	15 st
	60 st

Till samtliga lägenheter hör ett förråd beläget på entréplan, där även utrymme för cykel- och barnvagnsförvaring finns.

60 markparkeringsplatser finns mellan och i nära anslutning till husen för uthyrning till föreningens medlemmar. Platserna är belägna på föreningens fastighet samt på grannfastigheten.



Samfällighetsförening

En samfällighetsförening är bildad för förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna för park, dagvatten och utebelysning, miljöstation, gångbanor och trottoarer samt skötsel av Beckombergs Skogsväg.

Fastighetens tekniska status

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Föreningen kommer att upprätta en underhållsplan efter tvåårsbesiktningen.

Förvaltningsavtal

Fastighetsförvaltning - Veidekke Nära AB
Städning - Flodesal
Ekonomisk förvaltning - Brf Ekonomen i Stockholm AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för fastighetsjour/bevakning, el, värme, sophantering, m.m.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut: 87 (fg. år 86).
Överlåtelser under året: 8 (fg. år 32).
Beviljade andrahandsuthyrning: 2 (fg. år 2).
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Överlåtelse-och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan en ~~extra~~ föreningsstämma den 2018-05-28 haft följande sammansättning:

Jessica Ulfsson	Ordförande
Gunilla Nyback	Ledamot, kassör
Åsa Nilsson	Ledamot, sekreterare
Anton Chaika	Ledamot
Martin Stenetorp	Ledamot
Martin Hellquist	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor: Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB.

Valberedning

Mikael Langmé och Tommy Eriksson.

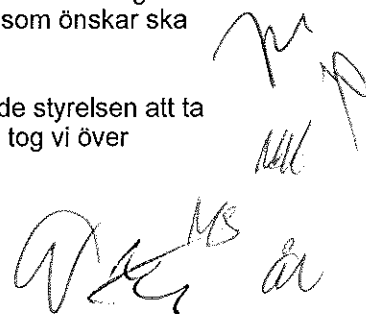
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2018 har föreningen haft en god ekonomi och har därför gjort extra amorteringar på ca 400 000 kr. Styrelsen har arbetat för ett positivt kassaflöde med långsiktigt stabila månadsavgifter och för att förebygga stora avgiftshöjningar i framtiden.

En Balkonggrupp och en Trädgårdsgrupp bildades på föreningens ordinarie stämma.

Balkonggruppen har under året arbetat med att hitta en bra leverantör för inglasningar och på en extra stämma i november röstade föreningen ja till att inglasning av balkong ska vara tillåtet i föreningen. Ett bygglov är inskickat och vi avvaktar nu beslut från staden. Förhoppningen är att de som önskar ska kunna få sina balkonger inglasade i mars 2019.

För att lära känna föreningens behov och resurser och för att spara pengar beslutade styrelsen att ta över vissa uppgifter från Veidekke och sköta dem själva. Under försommaren 2018 tog vi över



ansvaret för markskötsel och Trädgårdsgruppen har arrangerat en slåtterdag, där gräset på ängarna slogs och fraktades bort. Tillsammans rensade vi ogräs, plockade skräp och grillade korv. Föreningen har också köpt in trädgårdsredskap och planterat massor av vårlökar.

Styrelsen har även tagit över ansvaret för att fördela och förmedla parkeringsplatser och regler kring p-platser har utformats.

Styrelsen har även tagit över ansvaret för att trapphusinformationen är uppdaterad och att nya medlemmar får sitt namn på postfack m.m.

Föreningen har skapat en hemsida och börjat skicka ut nyhetsbrev några gånger/år. Trivselregler har skapats och publicerats på hemsidan.

Nya dörrstängare har installerats.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, liksom löpande kostnader, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 702 kr per kvm. Ingen höjning har gjorts för parkeringsplatser.

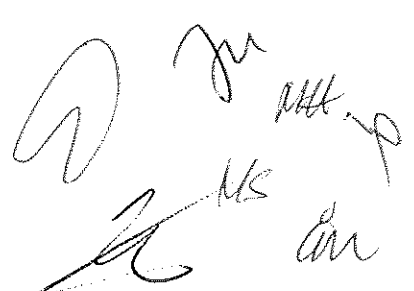
Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Flerårsöversikt

	2018	Belopp i kr 2017
Årsavgifter, kr/kvm BOA	702	702
Driftkostnader, kr/kvm BOA	341	-
Räntekostnader, kr/kvm BOA	144	-
Avskrivning, kr/kvm BOA	531	-
Avsättning till fond för yttre underhåll, kr/kvm BOA	45	45
Fastighetslån, kr/kvm BOA	13 154	13 304
Yttre underhållsfond	189 000	-
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 224 590	1 087 540
Nettoomsättning	3 503 068	1 796 462
Resultat efter finansiella poster	-778 231	-402 335
Soliditet, %	77	77

- Entreprenören har enligt TE-avtalet betalat alla kostnader och erhållit alla intäkter under 2017-01-01 - 2017-06-30, vilket ger missvisande värden Kr/kvm.



Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Belopp vid årets början	185 500 000	-	-482 960
Överföring till fond för yttre underhåll		189 000	-189 000
Årets resultat			-778 231
Belopp vid årets slut	185 500 000	189 000	-1 450 191

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-671 960
årets resultat	-778 231
Totalt	-1 450 191
disponeras för	
balanseras i ny räkning	
avsättning till fond för yttre underhåll	189 000
balanseras i ny räkning	-1 639 191
Summa	-1 450 191

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

R *MS* *MS* *MS* *MS*
Ju *MS* *MS* *MS* *MS*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 503 068	1 792 156
Övriga rörelseintäkter	3	25 579	249 583
Summa rörelseintäkter		3 528 647	2 041 739
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	5	-1 436 408	-630 858
Personalkostnader	4	-29 897	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 234 814	-1 489 875
Summa rörelsekostnader	6	-3 701 119	-2 120 733
Rörelseresultat		-172 472	-78 994
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 759	-323 341
Summa finansiella poster		-605 759	-323 341
Resultat efter finansiella poster		-778 231	-402 335
Resultat före skatt		-778 231	-402 335
Årets resultat		-778 231	-402 335

Resultaträkningen för 2017 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juli t.o.m. den 31 december 2017.

Resultaträkningen 2017 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 31 maj 2017, med 140 667 kronor och täckning av tidigare underskott med 80 625 kronor.

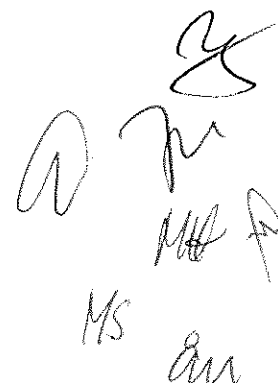
Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones below it.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	237 875 312	240 110 126
Summa materiella anläggningstillgångar		237 875 312	240 110 126
Summa anläggningstillgångar		237 875 312	240 110 126
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 972	20 295
Övriga fordringar		255 200	5 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	120 429	94 267
Summa kortfristiga fordringar		440 601	120 454
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 158 044	1 566 454
Summa kassa och bank		2 158 044	1 566 454
Summa omsättningstillgångar		2 598 645	1 686 908
SUMMA TILLGÅNGAR		240 473 957	241 797 034

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		185 500 000	185 500 000
Fond för yttre underhåll		189 000	-
Summa bundet eget kapital		185 689 000	185 500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-671 960	-80 625
Årets resultat		-778 231	-402 335
Summa fritt eget kapital		-1 450 191	-482 960
Summa eget kapital		184 238 809	185 017 040
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	55 117 500	55 752 500
Summa långfristiga skulder		55 117 500	55 752 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	233 000	231 000
Leverantörsskulder		166 557	121 505
Skatteskulder		255 200	255 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	462 891	419 789
Summa kortfristiga skulder		1 117 648	1 027 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 473 957	241 797 034



 MS
 em

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-778 231	-402 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>2 234 814</u>	<u>1 489 875</u>
	<u>1 456 583</u>	<u>1 087 540</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 456 583	1 087 540
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-320 147	2 107 486
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>88 154</u>	<u>683 055</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 224 590	3 878 081
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-38 627 958
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-38 627 958
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	-	167 684 955
Upptagna lån	-	56 100 000
Amortering av låneskulder	<u>-633 000</u>	<u>-190 116 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-633 000	33 668 455
Årets kassaflöde	591 590	-1 081 422
Likvida medel vid årets början	1 566 454	2 647 876
Likvida medel vid årets slut	2 158 044	1 566 454

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "MS" and "än".

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

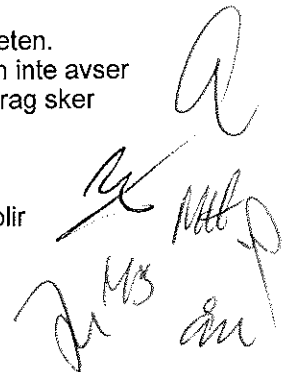
Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten kommer att äsättas värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir



fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 42 004 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	2 955 852	1 477 926
Hyrer	272 064	125 673
Individuell mätning	275 152	188 557
Summa	3 503 068	1 792 156

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättning från entreprenören	-	221 292
Adm avgift andrahandsuthyrning	9 106	4 306
Administrativa avgifter	16 467	23 924
Övriga intäkter	6	61
Summa	25 579	249 583

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel (och lokalvård)	116 802	43 751
Snöröjning	51 467	-
Hisskostnader	18 784	-
Bevakning & jour	11 491	6 950
Besiktningar, OVK mm	1 685	-
Reparationer och Underhåll	65 616	25 556
El	262 497	110 471
Uppvärmning	374 825	145 482
Vatten	129 557	83 869
Sophantering	43 744	14 146
Fastighetsförsäkring	39 130	20 149
KabelTV, Bredband	166 500	97 125
Övriga fastighetskostnader	11 560	5 672
Förvaltningsarvoden	115 198	61 569
Föreningsaktiviteter	1 970	-
Övriga förvaltningskostnader	25 582	16 118
Summa	1 436 408	630 858

[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Utbetalningen avser styrelsearvoden, inkl sociala avgifter.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	2 234 814	1 489 875
Summa	2 234 814	1 489 875

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	241 600 001	80 822 043
-Nyanskaffningar		38 627 958
-Omklassificeringar		122 150 000
	241 600 001	241 600 001
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 489 875	
-Årets avskrivning enligt plan	-2 234 814	-1 489 875
	-3 724 689	-1 489 875
Redovisat värde vid årets slut	237 875 312	240 110 126
varav mark	80 822 043	80 822 043
Taxeringsvärde, mark	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde, byggnad	47 000 000	47 000 000
	63 800 000	63 800 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 42 004 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till

bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Individuell mätning	9 763	9 608
Jour & bevakning	8 250	7 920
Ekonomisk förvaltning	20 806	20 139
Fastighetsförsäkring	47 952	-
Fastighetsskötsel	-	12 563
Individuellt uppmätta förbrukningar	27 638	44 037
Övriga förutbetalda kostnader	6 020	-
	120 429	94 267

Handwritten signature and initials:
MB
G
än
u

Not 9 Övrig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB ränta 1,62 %, ffd 22-05-20	18 583 000	18 661 000
SBAB ränta 0,50 %, ffd 19-05-20	18 184 500	18 661 500
SBAB ränta 1,02 %, ffd 19-05-20	18 583 000	18 661 000
	<u>55 350 500</u>	<u>55 983 500</u>
varav amortering 2018	-233 000	-231 000
Redovisat värde vid årets slut	55 117 500	55 752 500

Av föreningens lån förfaller 36 767 500 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	56 150 000	56 150 000
Summa ställda säkerheter	56 150 000	56 150 000

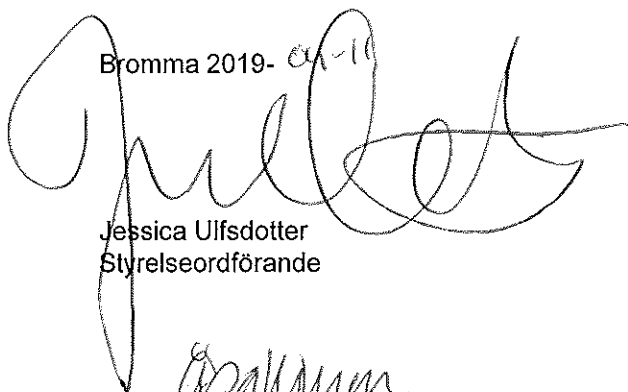
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutaviserade avgifter & hyror	273 767	272 802
Räntor	48 460	50 799
Fjärrvärme	86 292	54 316
El	28 249	22 042
Revision	17 000	17 000
Övriga kostnader	9 123	2 830
	<u>462 891</u>	<u>419 789</u>

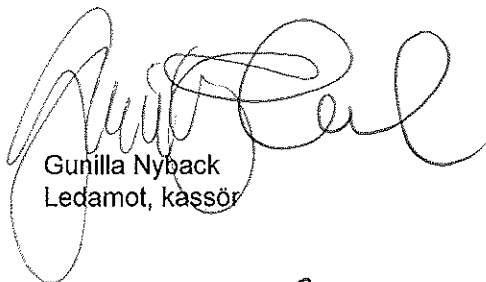
MS
MS
MS
MS

Underskrifter

Bromma 2019-04-10



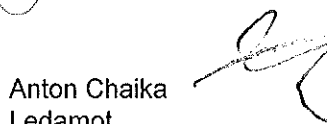
Jessica Ulfsson
Styrelseordförande



Gunilla Nyback
Ledamot, kassör



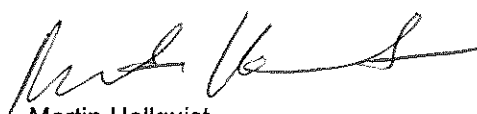
Åsa Nilsson
Ledamot, sekreterare



Anton Chaika
Ledamot



Martin Stenetorp
Ledamot



Martin Hellquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Estrids Krona, org.nr. 769629-6313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Estrids Krona 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 31 december 2018 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi 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 de 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. 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 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 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.

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 Estrids Krona för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

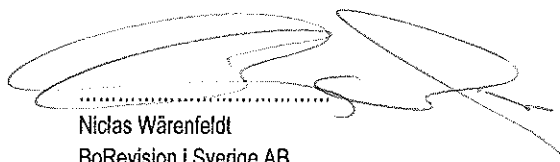
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Uppsala den 24/4 - 2019



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor