Årsredovisning för

Bostadsrättföreningen Muraren 11

Organisationsnummer 716421-9953

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018



Årsredovisning för

Brf Muraren 11

716421-9953

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

JA QE PT

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Muraren 11 (716421-9953) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-12-14. Föreningens gällande stadgar registrerades 2010-07-09.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade 2011-04-07 fastigheten Muraren 11 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av mark och ett flerbostadshus på adresserna Jarlaplan 4 och Roslagsgatan 2. Fastighetens hus byggdes 1915-16 och hade privata ägare fram till och med april 2011 då Bostadsrättsföreningen Muraren 11 köpte fastigheten. Den egna tomtarealen uppgår till 888 kvm. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenheter och lokaler
Föreningen består av 25 lägenheter med bostadsrätt med en total uthyrningsbar bostadsyta om 3 388 kvm och 3 kommersiella lokaler med hyresrätt om 521 kvm uthyrda till restaurang, kontor och musikstudio. Totalt 3 909 kvm efter att vinden under 2018 konverterades till två lägenheter. Taxeringsvärdet är 84 023 000 kr.

Föreningens lokaler är fullt uthyrda, där avtalen nyligen har omförhandlats och hyresnivån har marknadsanpassats. Lokalerna får anses ha mycket gott skick, då omfattande renoveringar har utförts dem senaste åren.

Musikstudio om 284 kvm uthyrd till och med 2023-12-31.

Restauranglokal om 190 kvm uthyrd till och med 2027-12-31.

Kontorslokal om 47 kvm uthyrd till och med 2022-01-31.

Alla hyreskontrakt har setts över under åren 2012-17 och styrelsen har jobbat med att höja standarden i lokalerna samt marknadsanpassa hyresnivåerna. Intäkter från lokalhyror utgör ca 33% (2016 ca 29 %) av föreningens totala intäkter, trots att perioden har belastats av initial hyresrabatt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Det innebär rätt att dra av ingående moms för utgifter som avser verksamhetslokaler för uthyrning samt viss schablon för utgifter som avser fastigheten som helhet.

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Under året har det skett 0 (1, 2017) lägenhetsöverlåtelser.

Styrelsen har beviljat 2 (1, 2017) andrahandsuthyrningar under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2.5% respektive 1% av gällande

prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Fastighetens tekniska status
I samband med förvärvet av Muraren 11 genomgick fastigheten en teknisk besiktning. De största åtgärderna är genomförda 2011-12 med stambyte och ny elinstallation. I samband med vindsutbyggnaden 2015-17 har resterande större punkter åtgärdats som nytt plåttak, omläggning av yttertak och omputsning av fasaden.

År	Utfört underhåll
2018	Ny isolering på värmerör i restauranglokalen
2017	OVK, besiktning och rensning
2016-17	Omputsning av ytterfasad
2016-17	Omläggning av yttertak och nytt plåttak inåt gård. Ny taksäkerhet och snösmältningssystem.
2016	Renovering och anpassning av hissarna till nya regler
2016	Reparation av 1 takterrass
2014	Installation av optofiber till respektive lägenhet
2014	Utbyte av vattenstammar och renovering av badrum i hyreslokal
2014	Ny isolering på värmerör i garaget
2013	Renovering av portar och installation av dörrautomatik
2013	Säkerhetsdörrar till lägenheterna
2013	Stegräcken på taket
2012-13	Reparation av 2 takterrasser
2011-12	Utbyte av vattenstammar och renovering av badrum
2011	Utbyte av elinstallation med nya elcentraler
2011	Utbyte av värmeundercentral
2011	Utbyte av stamreglerings- och radiatorventiler
2010	Omputsning av gårdsfasad

Planerad åtgärd
Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Upprustning av sop- och cykelförvaringsrum samt utbyte/renovering av 2 gårdsentréer och fönster till tvättstugan under 2019. Fastighetens säkerhet skall också ses över, vilket kan innebär nya lås och kodlås under 2019.

I ett längre perspektiv 2020-22 kommer trapphusen att renoveras (med bibehållen tidtypisk stil), en översyn av hur gården kan förbättras inklusive en utökad cykelförvaring.

Fastighetsförvaltning och medlemskap
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning utförs av SaveTime Ekonomikonsult AB och fastighetsservice genomförs av Åkerlunds Fastighetsförvaltnings AB och städning utförs av Städgladen AB.

Föreningen är genom avtal ansluten till Com Hem fram till 2022-12-31. Com Hems grundutbud ingår i månadsavgiften. Fastigheten är ansluten till Stokabs fiberkabel nätverk, och Ownit är innehållsleverantör.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna i Stockholm.

Styrelse
Styrelsen sammansättning under 2018:

	Fram till stämma	Valda på stämma 2018-05-28
Ordförande	Arvid Björkström	Arvid Björkström omval på 2 år
Ledamot	Gunnel Emenius	Gunnel Emenius omval på 2 år
Ledamot	Johan Almenberg	Johan Almenberg omval på 1 år
Ledamot	Johan Fryksenius	Johan Fryksenius
Ledamot	Lars Collin	Lars Collin omval på 1 år
Ledamot	Lars Killander	Lars Killander omval på 2 år
Ledamot	Peter Trigarszky	Peter Trigarszky

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två i förening av Arvid Björkström och Peter Trigarszky.

Under året har 10 protokollförda sammanträden genomförts.

Revisor
Eva Stein, Allegretto Revision
Kerstin Norin, Allegretto Revision

Valberedning
Lena Bejerot
Joakim Lodin Krantz

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Övrig information
Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsen har under året haft en arbetsmiddag i samband med styrelsemöte.

Ekonomi och väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ett mycket starkt resultat för 2018, som delvis förklaras av ett antal extra ordinära poster vilket förklaras nedan. Till det har föreningen under 2018 nått förlikningsavtal, vilket innebär att det inte längre finns några pågående tvister. Föreningen erhöll också ett godkännande från Miljöförvaltningen 2018, angående föreningens egenkontroll.

Årets resultat har belastats med höga underhållskostnader och fastighetsinvesteringar, vilket framför allt rör slutreglering till entreprenören som gjorde vindsombyggnaden 2015-17. I samband med renoveringen av restauranglokalen 2017-18 tillföll kostnaderna för byte av rör föreningen.

Föreningen har under 2018 ingått en förlikning med den tidigare hyresgästen i restauranglokalen, vilket innebar slutet på en process som i olika former har pågått sedan föreningen tog över fastigheten 2011. Kostnaderna för förlikningen belastade 2017 års resultat, medan föreningen erhöll ersättning från försäkringsbolaget 2018. Årets resultat har även belastats av höga juristkostnader relaterade till tvist.

Vindprojektet avslutades också under 2018, då vindsutrymmet blev 2 medlemslägenheter. Projektet hade kantats av en hel del svårigheter, eftersom huvudentreprenören inte hade uppfyllt sina åtagander till fullo. En förlikning ingicks under juni, vilket innebar att föreningen erhöll ett totalt vite på 900 000 kr.

Föreningen kunde dra fortsatt nytta av låga räntekostnader samtidigt som värme- och elkostnader blev något högre jämfört med 2017. Det underliggande resultatet, justerat för underhållsarbete och juristkostnader samt försäkringsersättning och vite, fortsätter att utvecklas väl och föreningens ekonomi är god för att kunna genomföra en fortsatt upprustning av fastigheten.

Avgifterna har varit oförändrade sedan Brf Muraren 11 tog över fastigheten i april 2011. Utfallet mot den registrerade ekonomiska planen har varit något bättre än budgeterat, varför avgifterna har kunnat vara oförändrade.

Föreningens skuldsättning minskade något 2018 tack vare starkt kassaflöde, vindsprojektförlikningen och försäkringsersättningen. På den negativ sidan fanns betalningen av förlikningen med den tidigare hyresgästen samt löpande underhåll och investeringar i fastigheten.

Under året amorterades 127 500 kr på föreningens lån. Likviditetssituationen är mycket god och det säkerställer att det finns utrymme för att genomföra planerat underhåll under de kommande åren.

Händelser efter räkenskapsåret
En entrématta har installerats i Jarlaplans trappuppgång.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2018	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning	3 105 280	2 756 370	2 785 022	2 763 230	2 473 044
Resultat efter finansiella poster	1 412 951	-1 791 043	-5 750 125	560 131	-409 180
Soliditet, %	75	72	72	76	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	601	599	599	599	599
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 405	10 350	10 353	9 382	9 382
Ränta/kvm bostadsrättsyta	118	184	176	193	227
Värmekostnad/kvm totalyta	124	127	125	118	122

Eget kapital

	Insatser	*Upp. avgift*	*Kapital-tillskott*	*Yttre rep.fond*	*Bal. resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets början	102 910 855	1 150 776	75 000	696 936	-6 697 488	-1 791 043
Ökning av insatser	2 500 000	44 100				
Korrigerat belopp vid åets ingång	105 410 855	1 194 876	75 000	696 936	-6 697 488	-1 791 043
Disposition enl årsstämmobeslut						
Dispos. av föregående års resultat					-1 791 043	1 791 043
Avsättning yttre fond				252 069	-252 069	
Årets resultat						1 412 951
Belopp vid årets slut	**105 410 855**	**1 194 876**	**75 000**	**949 005**	**-8 740 600**	**1 412 951**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-8 740 600
årets resultat	1 412 951
Totalt	-7 327 649
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	252 069
balanseras i ny räkning	-7 579 718
Summa	-7 327 649

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 105 280	2 756 370
Övriga rörelseintäkter		1 132 804	1 998
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 238 084	2 758 368
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 882 569	-3 440 680
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-540 691	-540 553
Summa rörelsekostnader		-2 423 260	-3 981 233
Rörelseresultat		1 814 824	-1 222 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 873	-568 080
Summa finansiella poster		-401 873	-568 178
Resultat efter finansiella poster		1 412 951	-1 791 043
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 412 951	-1 791 043
Skatter			
Årets resultat		1 412 951	-1 791 043

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	130 229 674	130 753 112
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*5*	760 687	777 940
Summa materiella anläggningstillgångar		130 990 361	131 531 052
Summa anläggningstillgångar		130 990 361	131 531 052
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		404 977	401 263
Övriga fordringar		91 862	90 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 162	34 394
Summa kortfristiga fordringar		533 001	525 925
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 945 028	1 824 910
Summa kassa och bank		1 945 028	1 824 910
Summa omsättningstillgångar		2 478 029	2 350 835
SUMMA TILLGÅNGAR		133 468 390	133 881 887

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Medleminsatser			
Medlemsinsatser		106 680 731	104 136 631
Yttre underhållsfond		949 005	696 936
Summa bundet eget kapital		107 629 736	104 833 567
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 740 599	-6 697 488
Årets resultat		1 412 951	-1 791 043
Summa fritt eget kapital		-7 327 648	-8 488 531
Summa eget kapital		100 302 088	96 345 036
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*6*	31 865 000	31 992 500
Förbetald råvind		-	2 500 000
Summa långfristiga skulder		31 865 000	34 492 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 789	302 942
Skatteskulder		181 456	179 869
Övriga skulder		62 803	2 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		924 254	2 558 892
Summa kortfristiga skulder		1 301 302	3 044 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 468 390	133 881 887

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	50

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 035 184	1 850 477
Hyresintäkter, lokaler	1 019 962	855 744
	3 055 146	**2 706 221**

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Uppvärmning	485 358	455 308
El	63 717	44 469
Vatten och avlopp	39 755	57 252
Hiss	6 790	12 444
Sophämtning	39 173	38 071
Fastighetsskötsel	72 671	59 263
Kabel-TV och Bredband	59 203	59 135
Fastighetsförsäkring	40 503	37 655
Förbrukningsmaterial, fastighet	6 363	365
Förbrukningsinventarier, fastighet	14 888	6 361
	828 421	**770 323**

Reparationer och underhåll

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Gård	-	10 583
Vatten och avlopp	3 125	-
Värme	56 714	-
Elanläggning	4 723	4 256
Hissar	2 480	-
Huskropp	341 268	28 501
Markanläggning	-	-3 500
	408 310	**39 840**

Planerade underhåll

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Hissar	-	104 336
Huskropp	132 000	-7 322
	132 000	**97 014**

Administrativa kostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Kontorsmaterial	-	69
Telefon och porto	4 722	4 818
Datakostnader	2 575	-
Övriga egna administrationskostnader	-	3 500
Lämnade skadestånd	-	1 676 190
Revisionsarvode	13 125	12 412
Kameral förvaltning	41 886	41 736
Bankkostnader	3 691	3 810
Föreningsavgifter	4 950	4 867
Konsultarvoden	338 371	674 226
Övriga kostnader	13 537	21 400
	422 857	**2 443 028**

Fastighetsskatt

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsskatt	90 981	90 475
	90 981	**90 475**

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 048 369	63 048 369
	63 048 369	63 048 369
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 989 459	-2 466 159
-Årets avskrivning enligt plan	-523 438	-523 300
	-3 512 897	-2 989 459
Redovisat värde vid årets slut	**59 535 472**	**60 058 910**
Mark	70 694 202	70 694 202
	130 229 674	**130 753 112**

Not 5 Inventarier

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	862 708	862 708
	862 708	862 708
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 768	-67 515
-Årets avskrivning enligt plan	-17 253	-17 253
	-102 021	-84 768
Redovisat värde vid årets slut	**760 687**	**777 940**

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, löper till 2019-01-14, ränta 0,68%	12 902 500	13 000 000
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, löper till 2019-07-08, ränta 0,68%	2 962 500	2 992 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen, löper till 2023-03-28, ränta 1,71%	12 000 000	12 000 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen, löper till 2000-03-28, ränta 0,95%	4 000 000	4 000 000
	31 865 000	**31 992 500**

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar SHB	32 000 000	32 000 000
Fastighetsinteckningar SEB	16 000 000	
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	**48 000 000**	**32 000 000**

Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	**-**	**-**

Underskrifter

Stockholm den 3 april 2019

Arvid Björkström
Ledamot

Peter Trigarszky
Ledamot

Lars Collin
Ledamot

Gunnel Emenius
Ledamot

Lars Killander
Ledamot

Johan Fryksenius
Ledamot

Johan Almenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2019

Auktoriserad revisor
Eva Stein

Revisionsberättelse

Allegretto Revision

Till föreningsstämman i Brf Muraren 11
Org.nr 716421-9953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Muraren 11 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Muraren 11för 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 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 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 7 maj 2019

Eva Stein
Auktoriserad revisor