

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Måsen**

769612-8946

**Räkenskapsåret**

**2018**

Styrelsen för Brf Måsen, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

#### Föreningens syfte

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-29.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 19 april 2006 fastigheten Kallhäll 1:48 i Järfälla kommun.

På fastigheten finns tre flerbostadshus i sex våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är c:a 4 470kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har skyldighet att delta i förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Föreningen är sedan 2017 en av nio medlemmar i samfälligheten Kajen som ansvarar för utomhusparkeringsplatser, motorvärmarruttag, belysning, vatten- och spillvattenledning, dagvattenledning, portiken, lekplats, föreningslokal och grönområden. Föreningen är dessutom delägare i garaget som sköts genom delägarförvaltning av Brf Tärnan, Brf Måsen och Brf Fyren.

#### Servitut

Föreningen belastas av avtalsservitut för kraftledning.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgift är en skatt på bostäder och fastighetsskatt är skatt på lokaler. From 2018 betalar föreningen full fastighetsavgift (1337kr/lgh) och from 2019 fastighetsskatt för vår andel (c:a 35% av ytan) av det samägda garaget i brf Tärnans hus..

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 63 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 000 000 kr och markvärdet är 13 800 000.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har upprättats mha Fastum. Denna uppdateras årligen. Fastighetsförvaltning sköts av WIAB (Wahlings Installationservice AB). Trädgårdsskötsel och snöröjning sköts av C R Malms Trädgårdsanläggningar AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 maj 2006.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Avgift tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt vår underhållsplan. Årsavgiften är 775kr/kvm boyta.

Innehavare av parkeringsplats betalar 250 kr/mån för P-plats ute och 700kr/mån för plats i kallgarage.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmobeslut med minst 447 kkr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, lånebelopp, räntor och lånevillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-23 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mats Köhlmark Kenneth Hane (f.d.Eliasson) Mats Atterving Ann Fredén Michael Björck	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Marie-Louise Roth Kristina Bickford-Smith	

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa. Styrelsen har haft 9 protokollförda möten under året.

#### Revisorer

KPMG. Huvudansvarig: Jan-Ove Brandt.

#### Valberedning

Catherine Spragg  
Joacim Kramer  
Anna Löfgren

Sammanställande

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årsstämma hölls 2018-05-23 på Wallins spis. Efter årsstämman hölls ett informationsmöte där fasadrenoveringen var huvudpunkten.

Fasadrenoveringens etapp 1 omfattar ett hus i brf Tärnan och ett hus i brf Måsen (KHv 14). Planen för brf Måsens etapp 1 presenterades av JM vid ett välbesökt informationsmöte på Wallins spis 20/2. Pga den starka kylan i början av året fick dock arbetet en försenad start. Föreningen har anlitat Anders Jansson och Torbjörn Hendersson från RISE (tidigare SP) för kontroll av sanering (1/6) respektive tätningen av fasaderna (6/7). Förutom vid dessa kontroller har styrelsemedlemmar också deltagit vid de tre senare besiktningar av oberoende besiktningsman som JM arrangerat. (3/8 förbesiktning, 31/8 besiktning av nätning, 19/10 besiktning av fasad). Under byggets gång har föreningen bekostat målning av takfot och balkongtak samt låtit montera fuktkvotgivare från Invisense. Samtliga dessa åtgärder kommer att utföras på samma sätt på KHv 10 och 12. Ett informationsmöte inför etapp 2 (KHv 10 och 12) hölls på Wallins spis 27/9. Invändig eftersyn av lägenheterna på KHv14 gjordes 5-6/12. Inga problem upptäcktes. Vid tillfället öppnades balkongdörrarna, utvändigt el kopplades in, balkongtröskeln plåtskoddes och fönstren putsades utvändigt. Invändig försyn av lägenheterna på KHv 12 gjordes 12/12. Trots förseningen i början av arbetet och andra komplikationer som senare dykt upp, har JM genom huvudentreprenören MFT i stort lyckats hålla tidsplanen i vår överenskommelse från oktober 2017. Så före julen 2018 var ställningen på KHv 14 nedmonterad och förberedande arbeten på KHv 10 och 12 var inledda (friläggning av socklar, byggande av första ställningsvåningen samt demontering av inglasningar på KHv 12). Etapp 2 har sedan i grova drag samma tidsplan under 2019 som etapp 1 hade under 2018.

Fiskmåsböns avlägsnades från taken i juni.

Under året har två bostadsrätter sålts. Två medlemmar har därmed lämnat föreningen och vi har hälsat tre nya medlemmar välkomna. Föreningen har nu 79 (78) medlemmar.

Cykelförråden har rensats från cyklar utan ägare. Efter rensningen blev situationen i förråden på KHv 12 och KHv 14 OK medan förrådet på KHv 10 fordrar ytterligare åtgärder för att alla cyklar ska få plats.

Filterbyte gjordes i samtliga lägenheter i oktober. Filter köptes in centralt och styrelsen erbjöd hjälp att genomföra bytet. Eftersom det är lätt att byta filter föredrog de allra flesta att göra det själva. Styrelsen vill dock fortsätta att sköta ett filterbyte varje år genom att göra filterinköp centralt och samla in förbrukade filter. Detta för att säkra att det verkligen blir gjort överallt.

Stamspolning gjordes i november. Det var då fem år sedan tidigare spolning. Några medlemmar hade tidigare klagat på vissa problem med avloppet, men inga problem upptäcktes vid spolningen. Nästa spolning är inlagd i underhållsplanen om sex år.

Efter en besiktning tillsammans med Fastum har vi uppdaterat underhållsplanen. Tack vare fasadrenoveringen kan vissa poster senareläggas flera år medan andra blir något försenade, tex radonmätning och energideklaration.

Vi har begärt offert från MFT för målning av ståldörrarna på förråden, återvinningsrummet och undercentralen.

Eftersom vi medlemmar tydligen allt mindre läser papperstidningar men dricker allt mer vin har vi disponerat om kärnen i återvinningsrummet för att möta de ändrade behoven.

Tyvär har vi under hösten drabbats av vårt första inbrott, vilket skedde i en marklägenhet. Vi kommer att förbättra utomhusbelysningen på baksidan av förråden som en följd av detta.

### Föreningens ekonomi

Brf Måsens ekonomi är fortsatt stark, främst tack vare det låga ränteläget och god kontroll över våra driftskostnader. Som nämnts ovan har vi gjort en ordentlig genomgång av underhållsplanen och ur ett ekonomiskt perspektiv kan vi nu göra säkrare långtidsprognoser i föreningen.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2019.

Föreningen hade en avgiftsfri månad i juli 2018. Trots det har vår likviditet ökat med 17% senaste året. Räntekostnaderna kommer att öka de närmaste åren, men styrelsen har även i budgeten för 2019 lagt in en avgiftsfri månad till sommaren 2019.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2018</u> <u>2017</u>	<u>2017</u> <u>2016</u>
Årsavgifter	3 175 590	3 175 590
Hyror och övriga intäkter	480 172	296 300
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 361 953	-2 524 643
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<b>1 293 809</b>	<b>947 247</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	181 148	51 432
Årets amorteringar	-650 000	-1276 250
Förändring likvida medel	565 322	137 299
Likvida medel vid årets början	1 829 719	1 264 397
Likvida medel vid årets slut	2 141 005	1 829 719

Som likvida medel räknas kassa/bank samt avräkningskonto hos förvaltaren.

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (78) medlemmar. Under året har 3 medlemmar tillträtt samt 2 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (3) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 656	3 468	3 762	3 757
Resultat efter finansiella poster	272	-75	340	-183
Årets resultat exkl avskrivningar	1 294	947	1 362	839
Soliditet (%)	68,85	68,35	68,16	67,53
Fastighetslån/kvm (kr)	10 314	10 482	10 628	10 913
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	3

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 701 000	61 029 000	2 058 062	-393 596	-74 553	103 319 913
Disposition av föregående års resultat:			447 000	-521 553	74 553	0
Årets resultat					272 009	272 009
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 701 000</b>	<b>61 029 000</b>	<b>2 505 062</b>	<b>-915 149</b>	<b>272 009</b>	<b>103 591 922</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-915 149
årets vinst	272 009
	<b>-643 140</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	0
till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna avsättes	447 000
i ny räkning överföres	-1 090 140
	<b>-643 140</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 655 762	3 468 390
Övriga rörelseintäkter		1	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 655 763</b>	<b>3 468 389</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 352 046	-1 425 292
Övriga externa kostnader	4	-193 297	-255 874
Personalkostnader	5	-78 996	-79 047
Avskrivningar		-1 021 800	-1 021 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 646 139</b>	<b>-2 782 013</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 009 624</b>	<b>686 376</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 615	-764 429
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-737 615</b>	<b>-760 929</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>272 009</b>	<b>-74 553</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>272 009</b>	<b>-74 553</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	148 226 490	149 248 290
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 226 490</b>	<b>149 248 290</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 226 490</b>	<b>149 248 290</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		750	0
Övriga fordringar	8	2 148 163	1 833 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	86 188	84 143
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 235 101</b>	<b>1 917 344</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 235 101</b>	<b>1 917 344</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>150 461 591</b>	<b>151 165 634</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 730 000	101 730 000
Fond för yttre underhåll		2 505 062	2 058 062
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>104 235 062</b>	<b>103 788 062</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-915 149	-393 596
Årets resultat		272 009	-74 553
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-643 140</b>	<b>-468 149</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 591 922</b>	<b>103 319 913</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	45 355 465	46 105 465
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 355 465</b>	<b>46 105 465</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	750 000	750 000
Leverantörsskulder		78 491	279 431
Skatteskulder		102 051	65 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	583 662	645 137
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 514 204</b>	<b>1 740 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>150 461 591</b>	<b>151 165 634</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 175 590	3 175 590
P-plats	296 350	292 800
Ersättning kostnader JM	136 769	0
Garage *	47 053	0
	<b>3 655 762</b>	<b>3 468 390</b>

\* Återförd upplupen kostnad GA garage

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	22 025	32 434
Trädgårdsskötsel	67 504	79 907
Städkostnader	81 666	82 646
Hyra av entrémattor	5 786	1 418
Snöröjning/sandning	25 000	0
Serviceavtal	0	11 374
Hisskostnader	51 237	49 035
Gemensamhetsanläggning	56 488	175 315
Reparationer	14 399	32 215
Trädgård och utemiljö	3 059	0
Planerat underhåll	57 839	74 013
Fastighetsel	39 928	36 932
Uppvärmning	412 117	405 485
Vatten och avlopp	91 266	90 436
Avfallshantering	80 012	83 033
Försäkringskostnader	56 894	51 589
Kabel-tv	52 660	51 831
Bredband	165 903	166 049
Förbrukningsmaterial	68 262	1 580
	<b>1 352 045</b>	<b>1 425 292</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	68 697	33 354
Telefoni	4 830	4 724
Hemsida	587	363
Porto	3 188	3 192
Föreningsgemensamma kostnader	2 000	2 000
Revisionsarvode	13 998	14 750
Ekonomisk förvaltning	78 876	78 931
Bankkostnader	2 000	1 999
Konsultarvoden	0	74 331
Juridisk konsultation	1 719	37 039
Underhållsplan	11 375	0
Övriga poster	6 027	5 191
	<b>193 297</b>	<b>255 874</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	62 498	62 500
Sociala avgifter	16 498	16 547
	<b>78 996</b>	<b>79 047</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 180 000	154 180 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 180 000</b>	<b>154 180 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 931 710	-3 909 910
Årets avskrivningar	-1 021 800	-1 021 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 953 510</b>	<b>-4 931 710</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 226 490</b>	<b>149 248 290</b>
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	13 800 000	13 800 000
	<b>63 800 000</b>	<b>63 800 000</b>

#### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	7 158	3 482
Avräkningskonto förvaltare	2 141 005	1 829 719
	<b>2 148 163</b>	<b>1 833 201</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	9 634	8 725
Kabel-TV	13 164	13 128
Bredband	41 405	41 274
Ekonomisk förvaltning	21 985	21 016
	<b>86 188</b>	<b>84 143</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,24	2022-09-01	6 575 000	6 675 000
Stadshypotek	1,25	2019-01-03	14 635 465	15 035 465
Stadshypotek	2,15	2019-09-01	8 660 000	8 740 000
Stadshypotek	1,55	2020-06-30	16 235 000	16 405 000
			<b>46 105 465</b>	<b>46 855 465</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			750 000	750 000

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	79 481	81 918
Styrelsearvoden	40 425	40 425
Sociala avgifter på styrelsearvoden	12 700	12 700
Beräknat arvode för revision extern	14 000	14 000
Fastighetsel	4 160	3 566
Fjärrvärme	66 277	62 955
Renhållning	1 418	2 279
Vatten- och avlopp	7 652	0
Reparation	0	1 792
Gemensamhetsanläggning	0	25 000
Garage	6 000	75 000
Förutbetalda avgifter och hyror	326 549	0
Snöröjning	25 000	0
	<b>583 662</b>	<b>319 635</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	52 500 000	52 500 000
	<b>52 500 000</b>	<b>52 500 000</b>

Järfälla 2019-04-10



Mats Köhlmark  
Ordförande



Mats Atterving



Kenneth Hane



Ann Fredén



Michael Björck

Vår revisionsberättelse har lämnats 1 maj 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Måsen, org. nr 769612-8946

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Måsen för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Måsen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 1 maj 2019

KPMG AB

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor