

# Årsredovisning 2018

Brf Klostret 1

Org. 769607-6855

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Klostervägen 5-7, 182 76 Stocksund  
Brfklostret1@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

gr

WAS MA  
JUNE  
K

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastigheter**, Hästen 3 och Klostret 3 i Danderyds kommun förvärvades 2010-06-07.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Klostervägen 5 och 7. Fastigheten byggdes 1940 samt 1948 och har värdeår 1953 och 1978.

Tomträttsavtal finns ej till fastigheten då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 192 kvm, varav 2 108 kvm utgör lägenhetsyta och 84 kvm lokalyta. I föreningen finns 10 parkeringsplatser och 6 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning  
17 st 1 rum och kök  
12 st 2 rum och kök  
6 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 38 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

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

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Tvättstugor	2010
Stambyte	2010-2011
Parkeringsplatser	2011
Säkerhetsdörrar	2011
Utemöbler	2011
Takrenovering	2016
Ommålning av trapphus	2016
Bergvärme	2017
OVK	2017
Vattenutkastare installerad	2017
Utemöbler till takterass	2017

**Förvaltningsavtal** avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2001-10-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades ~~2017-01-19~~ Styrelsen har sitt säte i Stockholm län.

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

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 54 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 54. Under året har 7 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

*Handwritten signatures and initials:*  
Kle, N, MA, H, S, A

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie-Louise Pettersson	ledamot
Katrin Karlsson	ledamot
Amir Arsalani	ledamot
Nicolina Andrén Jacobsson	ledamot
Mattias Almgren	ledamot
Henri Knut	ledamot
Sebastian Vaca Vink	suppleant
Jessica Pettersson	suppleant
Carl Kjellberg	suppleant

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Jekaterina Arsalani och Regina Lindstedt.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på fönsterrenoveringen.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fastighetselen och den har under år 2018 ökat.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Föreningen har under året tagit upp ett nytt lån på 3 300 Kkr och amorterat på lånen med 149 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterbyte	3 289
Nya portar	165

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

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Förädling av råyta Garage	2019	2 900

sn

Handwritten signatures and initials, including "f/k", "WA", "S", "M", and "N".

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 842 922	4 567 058	102 042	-5 402 064	246 019	45 355 977
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			102 042	-102 042		
Balanseras i ny räkning				246 019	-246 019	
Årets resultat					-3 298 151	-3 298 151
Belopp vid årets utgång	45 842 922	4 567 058	204 084	-5 258 087	-3 298 151	42 057 826

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 133	2 124	2 038	1 986	1 962
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 298	246	-3 452	-378	-33
Soliditet, %	60,4	65,0	65,0	64,0	64,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	764	764	755	765	729
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 209	11 593	11 613	12 388	12 396
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 232	22 232	22 238	22 247	22 274
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,81	1,25	1,74	2,13	3,11
Fastighetens belåningsgrad, % **	42	37	38	38	38

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

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 258 087
Årets resultat	-3 298 151
	<hr/>
	-8 556 238
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	102 042
I ny räkning överföres	-8 658 280
	<hr/>
	-8 556 238

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

*gr*

*MS* *SK* *JNA*

*Simu*

*MP*

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 132 832	2 123 670
Övriga rörelseintäkter		14 454	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 147 286</b>	<b>2 123 670</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-4 662 890	-1 114 476
Övriga externa kostnader	4	-129 887	-115 608
Personalkostnader	5	-59 796	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 973	-341 713
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 225 546</b>	<b>-1 630 673</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 078 260</b>	<b>492 997</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		53 024	51 604
Räntekostnader		-272 915	-298 582
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 891</b>	<b>-246 978</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 298 151</b>	<b>246 019</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 298 151</b>	<b>246 019</b>

*S*

*Klu*  
*Stann*  
*UWA*  
*MA*  
*1/2*

# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	64 386 894	64 749 718
Inventarier, verktyg och installationer	7	115 940	97 227
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 502 834</b>	<b>64 846 945</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	8	1 651 200	1 682 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 651 200</b>	<b>1 682 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 154 034</b>	<b>66 529 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	27 352
Aktuell skattefordran		0	1 021
Övriga fordringar		38 593	37 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	36 174	35 804
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 767</b>	<b>102 070</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 367 157</b>	<b>3 062 593</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 441 924</b>	<b>3 164 663</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 595 958</b>	<b>69 694 008</b>

ga

*Handwritten signatures and initials:*  
Kk  
Sina  
M  
KMS

# BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	50 409 980	50 409 980
Yttre fond	204 084	102 042
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>50 614 064</b>	<b>50 512 022</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserad förlust	-5 258 087	-5 402 064
Årets resultat	-3 298 151	246 019
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-8 556 238</b>	<b>-5 156 045</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>42 057 826</b>	<b>45 355 977</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	26 791 644	23 868 726
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 791 644</b>	<b>23 868 726</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	264 964	36 822
Leverantörsskulder	86 623	80 074
Aktuell skatteskuld	3 104	0
Övriga skulder	0	2 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	391 797	349 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>746 488</b>	<b>469 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>69 595 958</b>	<b>69 694 008</b>

gr

Ku  
J. W. M. A.  
M. N. A.



# KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 078 260	492 997
Avskrivningar	372 973	341 713
Erhållen ränta mm	53 024	51 604
Erlagd ränta	-272 915	-298 582
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 925 178</b>	<b>587 732</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	27 352	-16 732
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 070	-7 564
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 549	-23 823
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	43 513	17 466
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 848 834</b>	<b>557 079</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 965 000
Förvärv av installationer	-28 862	0
Långfristig fordran	31 200	31 200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 338</b>	<b>-1 933 800</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	3 300 000	0
Amortering långfristiga lån	-148 940	-34 016
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 151 060</b>	<b>-34 016</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>304 564</b>	<b>-1 410 737</b>
Likvida medel vid årets början	3 062 593	4 473 330
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 367 157</b>	<b>3 062 593</b>

gr

KKE  
S. K. N. A. S.  
S. K. N. A. S.

# NOTER

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Värderingsprinciper m.m.**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Byggnad	200 år	0,5 %
Fastighetsförbättringar	100 år	1 %
	25 år	4 %
Installationer	25 år	4 %
Markanläggningar	20 år	5 %
Inventarier	5 år	20 %

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### **Fond för yttre underhåll**

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

8

KU  
Sund  
MKS

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årsavgifter bostäder	1 576 176	1 579 618
	Hyresintäkter bostäder	91 440	74 318
	Hyresintäkter lokaler	54 000	54 000
	Hyresintäkter garage och p-pl	98 050	92 054
	Intäkter för el	136 361	147 547
	Intäkter för bredband	146 076	146 076
	Övriga intäkter	30 729	30 057
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 132 832</b>	<b>2 123 670</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Städ	50 570	41 054
	Reparation och underhåll	3 767 876	125 267
	Fastighetsel	298 066	228 637
	Fjärrvärme	164 565	314 857
	Vatten	88 847	85 085
	Sophämtning	37 912	34 497
	Fastighetsförsäkring	31 963	31 275
	Bredband	143 716	143 664
	Fastighetsskatt/avgift	57 620	56 740
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	0	42 295
	Övriga driftkostnader	21 755	11 105
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 662 890</b>	<b>1 114 476</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Revisionsarvode	16 500	15 250
	Kameral förvaltning	79 525	80 241
	Serviceavg till brf-organisati	5 260	5 110
	Övriga externa kostnader	28 602	15 007
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>129 887</b>	<b>115 608</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvode	45 500	44 800
	Sociala Avgifter	14 296	14 076
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>59 796</b>	<b>58 876</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Klu JA  
NBS (ind) [initials]  
[initials]

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not		2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	66 813 583	64 848 583
	Årets anskaffning	0	1 965 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 813 583	66 813 583
	Ingående avskrivningar	-2 063 865	-1 727 528
	Årets avskrivningar	-362 824	-336 337
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 426 689	-2 063 865
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 386 894</b>	<b>64 749 718</b>
	Redovisat värde byggnader	40 705 610	41 051 630
	Redovisat värde markanläggningar	214 208	231 012
	Redovisat värde mark	23 467 076	23 467 076
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>64 386 894</b>	<b>64 749 718</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	34 014 000 18 652 000	34 014 000 18 652 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	134 401	134 401
	Årets anskaffning	28 862	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 263</b>	<b>134 401</b>
	Ingående avskrivningar	-37 174	-31 798
	Årets avskrivningar	-10 149	-5 376
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 323	-37 174
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 940</b>	<b>97 227</b>
<b>Not 8</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	1 682 400	1 713 600
	Amorteringar	-31 200	-31 200
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 651 200	1 682 400
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 651 200</b>	<b>1 682 400</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetald försäkring	16 376	16 376
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	19 798	19 428
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>36 174</b>	<b>35 804</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Kle...  
S...  
M...

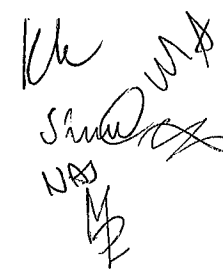
## NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	913 900	180 249
Amortering efter 5 år	25 917 611	23 688 477
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 791 644</b>	<b>23 868 726</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	rörligt	0,77	15 097	3 992 889
SBAB	rörligt	0,88		4 000 000
SBAB	rörligt	0,74	39 867	3 868 719
SBAB	rörligt	0,88		4 000 000
SBAB	rörligt	0,88		4 000 000
SBAB	rörligt	0,77	100 000	3 950 000
SBAB	rörligt	0,60	110 000	3 245 000
<b>Summa</b>			<b>264 964</b>	<b>27 056 608</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>264 964</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>26 791 644</b>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	14 198	11 744
Upplupna driftkostnader	138 136	72 376
Upplupen kostnad revision	14 750	14 750
Upplupet arvode/soc.avgifter	59 796	58 876
Förutbetalda årsavgifter/hyror	164 917	192 226
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>391 797</b>	<b>349 972</b>

g


  
 Kk  
 Sina  
 WAF  
 NAD  
 M  
 Z

# NOTER

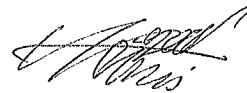
## Övriga noter

Not 12 Ställda Säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	27 187 500	24 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 187 500</b>	<b>24 000 000</b>

Stockholm 2019-04-09

  
Marie-Louise Pettersson

Amir Arsalani



  
Katrin Karlsson

Nicolina Andrén Jacobsson


   
Mattias Almgren

Henri Knut



Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4- 2019.

Deloitte AB

  
Sara Andersson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klostret 1  
organisationsnummer 769607-6855

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klostret 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 Klostret 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 trygghande sätt.

### 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.

Östersund 18 april 2019

Deloitte AB



Sara Andersson  
Auktoriserad revisor