

Årsredovisning

2018

Brf Nya Klara

Org nr 769605-3458

Styrelsen för Brf Nya Klara får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 170 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 12 juli 2018.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Byggnaden, som uppfördes av totalentreprenören SIFAB Fastighets AB under åren 2001-2002, är belägen i Stockholms kommun och har beteckningen Hägern Mindre 6.

I byggnaden finns 34 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt och 6 lokaler som upplåtes med hyresrätt.

Byggnadens totala area enligt taxeringsbesked uppgår till 4 796 kvm, varav 3 626 kvm utgör lägenhetsyta och 1 170 kvm är lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

Tre lägenheter med 2 rum och kök

Fjorton lägenheter med 3 rum och kök

En lägenhet med 3½ rum och kök

Elva lägenheter med 4 rum och kök

Fem lägenheter med 5 rum och kök

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

	Yta kvm	Hyresgäst	Löptid t.o.m.
Kontor 1	425	Sveriges Annonssörer AB	2021-03-31
Kontor 2	385	Jayway Stockholm AB	2021-05-31
Butik 1	54	Feng Shou AB	2022-07-31
Butik 2	50	Medliana Import & Export	2020-05-31
Butik 3	57	LAI Hälsovård AB	2022-07-31
Butik 4	199	Invisa Fiduciary Services AB	2019-12-31
Lokaler totalt	1 170		

Brf Nya Klara är andelsägare i Samfällighetsföreningen Brunkebergsfaret till 1,8%. Faret äger och förvaltar gemensamma delar av de garageutrymmen som ligger under de närmast kringliggande fastigheterna.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Fastighetsägare Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadeförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-14 bestått av:

Ordinarie	Sune Karlsson Erik Lindmark Ingrid Lorentzon Clas Westerberg Kim Sandberg	Ordförande Kassör Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Henrik Hess Leif Widman Ulla-Britt Hjelmblink Nils Andersson	
Revisorer		
Ordinarie	Peter van Lienden	Convencia Revision PVL AB
Suppleant	Cecilia Carlsson	Convencia Revision PVL AB
Valberedning	Marita Hellberg Curt Eriksson Sven Sjögren	Sammanställande

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Den tekniska förvaltningen har skötts av SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Driftia AB.

Fastighetens tekniska status

Garantitiden för totalentreprenaden löpte ut i februari 2004 och garantibesiktning har genomförts. En slutlig avstämning av den ekonomiska kompensationen för kvarstående besiktningsanmärkningar återstår.

För fastigheten finns en underhållsplan som årligen revideras av SBC och av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Nya Klara har gått bra även under 2018 vilket gör att vi kan låta ett kvartal bli avgiftsfritt.

Föreningen amorterade en miljon kronor i samband med att vi omsatte lånen i mars 2018.

Våra två största hyresavtal, de för kontoren på plan 3, har tidigare förlängts och löper till 2021. För två av våra butikslokaler har hyresavtalen under det gångna året förlängts till 2022, för en butikslokal kommer sannolikt hyreskontraktet att förlängas till 2023 under det kommande året, medan däremot hyresavtalet för lokal B4/Invisa Fiduciary Services har sagts upp för avflyttning 2019.12.31, så där söker vi nu en ny hyresgäst.

Vad berör fastigheten som sådan har vi under året utöver normalt underhåll gjort följande:

- Fortsatt injustering av kyl- och ventilationssystemen i kontorsplanen.
- Genomfört en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
- Bytt brytbleck på Entrédörrarna.
- Målat om i entréer och gångar.
- Bytt spotlights i entréerna till led-utförande.

De medlemsaktiviteter som avhölls under 2018 var:

- En Magnoliafest i maj
- Skördefest i juli
- En Gårdsfest i augusti
- Studiebesök i Klara Kyrka i oktober
- En Glöggafton i december

Medlemsinformation

Under perioden har inga överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat en andrahandsupplåtelse under perioden.

Föreningen hade vid årets slut 56 (56) medlemmar.

Årsavgifterna förblev oförändrade under 2018 och har varit så sedan 2009.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 551	4 213	4 463	4 390
Resultat efter avskrivningar	254	277	247	501
Resultat efter finansiella poster	20	74	28	36
Reservering yttre reparationsfond	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	1 377	1 377	1 377	1 377
Soliditet (%)	70	69	69	69
Kassalikviditet (%)	133	118	113	170
Lån kronor per kvm yta	10 365	10 574	10 782	10 991
Årsavgift bostäder kronor/kvm	460	460	460	460

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

Soliditet i % - mäter företagets soliditet genom att jämföra det egna kapitalet i balansräkningen med balansomslutningen d v s hur mycket eget kapital företaget har i förhållande till totalkapitalet.

Riktvägen;

över 40 % = god

20 - 40 % = tillfredsställande

under 20 % = svag

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 870 000	1 377 207	1 713 915	73 592	121 034 714
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll					
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			73 592	-73 592	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				19 599	19 599
Belopp vid årets utgång	117 870 000	1 377 207	1 787 507	19 599	121 054 313

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 787 507
årets vinst	19 599
	1 807 106
disponeras så att i ny räkning överföres	1 807 106
	1 807 106

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 550 912	4 212 606
Övriga rörelseintäkter		18 462	37 569
Summa rörelseintäkter		4 569 374	4 250 175
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 687 885	-2 357 377
Övriga externa kostnader	5	-155 150	-131 114
Personalkostnader	6	-227 523	-196 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 245 101	-1 288 160
Summa rörelsekostnader		-4 315 659	-3 972 858
Rörelseresultat		253 715	277 317
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 995	2 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 111	-205 918
Summa finansiella poster		-234 116	-203 725
Resultat efter finansiella poster		19 599	73 592
Resultat före skatt		19 599	73 592
Årets resultat		19 599	73 592

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

170 211 116

171 443 994

Inventarier, verktyg och installationer

8

12 223

24 446

Summa materiella anläggningstillgångar

170 223 339

171 468 440

Summa anläggningstillgångar

170 223 339

171 468 440

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

1 925 089

1 946 068

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

21 735

18 121

Summa kortfristiga fordringar

1 946 824

1 964 189

Kassa och bank

Kassa och bank

923 623

902 546

Summa kassa och bank

923 623

902 546

Summa omsättningstillgångar

2 870 447

2 866 736

SUMMA TILLGÅNGAR

173 093 786

174 335 175

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

117 870 000

117 870 000

Yttre reparationsfond

1 377 207

1 377 207

Summa bundet eget kapital

119 247 207

119 247 207

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 787 507

1 713 915

Årets resultat

19 599

73 592

Summa fritt eget kapital

1 807 106

1 787 507

Summa eget kapital

121 054 313

121 034 714

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

49 712 866

50 712 866

Övriga skulder

162 793

162 793

Summa långfristiga skulder

49 875 659

50 875 659

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

145 747

191 736

Skatteskulder

30 195

106 224

Övriga skulder

13

299 164

273 233

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 688 708

1 853 609

Summa kortfristiga skulder

2 163 814

2 424 802

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

173 093 786

174 335 175

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

253 715

277 317

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 245 101

1 288 160

Erhållen ränta

1 995

2 193

Erlagd ränta

-235 063

-202 989

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 265 747

1 364 681

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

1 261

75 917

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-262 036

-96 716

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 004 972

1 343 882

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-256 853

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-256 853

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

-1 000 000

-1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 000 000

-1 000 000

Årets kassaflöde

4 972

87 029

Likvida medel vid årets början

15

Likvida medel vid årets början

2 767 122

2 680 092

Likvida medel vid årets slut

2 772 094

2 767 121

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande lägst 15kr/m² bostads- och lokalyta i föreningens hus. I det fall att fondens behållning överstiger 10 års stadageenlig avsättning skall styrelsen årligen besluta huruvida ytterligare avsättning skall göras. Styrelsen har 2010 beslutat att ingen ytterligare avsättning görs tills vidare.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Från och med 2015 har avskrivning av byggnader ändrats från en 250-årig plan till en 125-årig plan.

Byggnader	125 år
Om- och tillbyggnader	10-20 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier och installationer	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	2 516 641	2 472 110
Hysesintäkter övriga	118 493	107 159
Årsavgifter bostäder	1 667 256	1 667 256
Årsavgifter bostäder, avgiftsfria månader	-416 814	-694 690
Debiterade avgifter	665 336	658 216
Övriga ersättningar och intäkter	12 994	16 058
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	3 000
Försäkringsersättningar	5 468	21 066
	4 569 374	4 250 175

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	526 778	277 270
	526 778	277 270

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	217 923	446 818
Besiktning / Serviceavtal	290 066	127 071
Yttre skötsel / Snöröjning	50 998	35 904
Fastighetsel	206 516	165 925
Uppvärmning	478 575	463 722
Fjärrkyla	94 660	89 837
Vatten	64 413	58 740
Sophämtning	71 191	56 282
Fastighetsförsäkring	57 389	60 998
Avgälder, arrenden och avgifter	41 905	-14 477
Kabel-TV / Internet	38 012	40 578
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	549 458	548 710
	2 161 106	2 080 108

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	66 398	23 271
Revisionsarvode	23 780	23 780
Förvaltningsarvode	64 010	68 255
Övriga externa tjänster/kostnader	962	8 714
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	7 094
	155 150	131 114

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	181 500	175 900
Lagstadgade sociala avgifter	46 023	20 307
	227 523	196 207

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	129 427 582	129 170 729
Nyanskaffningar	0	256 853
Ingående anskaffningsvärden mark	50 752 000	50 752 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 179 582	180 179 582
Ingående avskrivningar	-8 735 588	-7 459 651
Årets avskrivningar	-1 232 878	-1 275 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 968 466	-8 735 588
Utgående redovisat värde	170 211 116	171 443 994
Taxeringsvärden byggnader	81 400 000	81 400 000
Taxeringsvärden mark	92 000 000	92 000 000
	173 400 000	173 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 115	61 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 115	61 115
Ingående avskrivningar	-36 669	-24 446
Årets avskrivningar	-12 223	-12 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 892	-36 669
Utgående redovisat värde	12 223	24 446

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	73 073	40 675
Andra kortfristiga fordringar	3 545	40 818
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 848 471	1 864 575
	1 925 089	1 946 068

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 735	18 121
	21 735	18 121

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,733	Rörligt	14 980 774	15 980 774
Swedbank	0,487	Rörligt	16 921 134	16 921 134
Swedbank	0,733	Rörligt	17 810 958	17 810 958
			49 712 866	50 712 866

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	95 849	73 233
Övriga skulder	200 000	200 000
Skulder till hyresgäster	3 315	0
	299 164	273 233

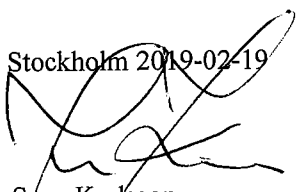
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	9 557	8 509
Förskottsbetalda hyror och avgifter	702 424	710 053
Upplupna uppvärmningskostnader	70 473	56 677
Upplupna elavgifter	58 042	45 022
Upplupna reparationer och underhåll	33 133	6 741
Beräknat arvode för revision	24 000	24 000
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	791 078	1 002 607
	1 688 707	1 853 609

Not 15 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	923 623	902 546
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 848 471	1 864 575
	2 772 094	2 767 121

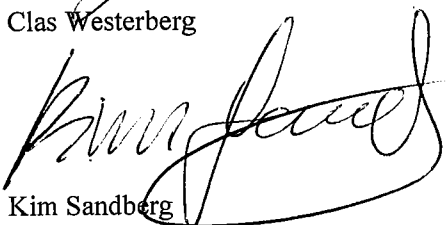
Stockholm 2019-02-19


Sune Karlsson
Ordförande

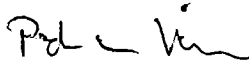

Erik Lindmark

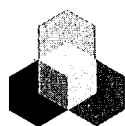

Ingrid Lorentzon


Clas Westerberg


Kim Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-12


Peter van Lienden
Auktoriserad revisor
Convencia Revision PvL AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nya Klara
Org.nr. 769605-3458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Klara för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, förfälskning, 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 Nya Klara för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 verksamhets art, 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 12 mars 2019

Peter van Lienden

Auktoriserad revisor