

# Brf Keders

Org nr 702002-7640

## Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Ytho  
M  
W 185  
W Olu

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Keders får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningen registrerades 1967-08-11 och föreningens fastighet, Keders 20, bebyggdes 1968. Fastigheten är belägen på Bondegatan 60-62, Skånegatan 93-95 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 45 lägenheter och 3 kontorslokaler samt garage med 51 platser och bilvårdsavdelning.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken 2 rum och kök,  
42 stycken 3 rum och kök,  
1 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 627 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 2 457 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en snickeriverkstad och ett övernattningsrum.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och fastighetsskötseln av Valvet Förvaltning AB.

#### Fastighetens tekniska status

Föreningen har under år 2016 tagit fram en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen ska sen uppdateras varje år och ligga till grund för planerat framtida underhåll.

#### Tidigare utförda underhållsåtgärder

	År
Totalrenovering av hissar	2017
Installation av ny värmecentral	2015
Installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning	2013-2014
Komplett stambyte och badrumsrenovering	2010
Renovering av betongpelare i garaget	2007-2008
Stamrenovering av spill och dagvattenledningar i källarplan	2006

LS Ytlo  
HÅ/2018 31  
W OL

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla lokaler och garageplatser har varit uthyrda under året.

Föreningen har under året köpt in nytt passersystem, vilket bokförts som en tillgång i föreningen och kostnaden skrivs av under 20 år.

### MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-06-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kurt Wikström	Ordförande
	Lena von Sydow	Sekreterare
	Gerd Lindgren	Ledamot
	Harri Malinen	Ledamot
	Ulla Willners	Ledamot
	Yara Hormazábal Cortés	Ledamot
	Benny Ström	Ledamot
Valberedning	Mats Dybeck	
	Jadwiga Krupinska	
	Per Törnqvist	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden. Föreningen hade 2018-04-18 en extra föreningsstämma angående antagande av nya stadgar.

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-05.

YBS  
HKS  
HKS  
W Ols

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	3 325	3 269	3 172	3 129	2 988
Resultat efter finansiella poster	tkr	479	-591	59	242	-371
Kassalikviditet	%	118	170	189	90	42
Soliditet	%	13	11	14	14	13
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	505	499	481	481	481
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	89	89	90	92	107
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	9	9	9	8	7
Elkostnad per kvm totalyta	kr	26	25	29	29	26
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	3 274	3 492	3 048	3 084	2 967
Fastighetslån per kvm bostadsyta	kr	5 492	5 857	5 113	5 173	4 977
Genomsnittlig skuldränta	%	0,76	0,96	1,32	1,87	2,77

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	2 377 520	815 153	6 813	-590 679	2 608 807
Avsättning till underhållsfond		163 500	-163 500		-
lanspråktagande av underhållsfond		-750 000	750 000		-
Omföring av föregående års resultat			-590 679	590 679	-
Årets resultat				478 639	478 639
<b>Belopp vid årets utgång</b>	2 377 520	228 653	2 634	478 639	3 087 446

YHO  
LS  
HK  
KS  
W GC

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 634
Årets resultat	478 639
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>481 273</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	166 256
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	315 017
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>481 273</b>

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

L 860  
W Glr

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 325 113	3 269 391
Övriga rörelseintäkter		1 000	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 326 113</b>	<b>3 269 391</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 781 446	-2 777 412
Övriga externa kostnader		-182 806	-199 741
Personalkostnader	4	-98 257	-86 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-629 435	-605 040
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 691 944</b>	<b>-3 668 980</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>634 169</b>	<b>-399 589</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 530	-191 102
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-155 530</b>	<b>-191 090</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>478 639</b>	<b>-590 679</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>478 639</b>	<b>-590 679</b>

440  
HM  
K  
W  
75  
62

<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	5, 6	22 434 167	22 738 339
Inventarier		17 918	17 918
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 452 085</b>	<b>22 756 257</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 452 085</b>	<b>22 756 257</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 357	11 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 891	125 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 248</b>	<b>136 596</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 349 899	1 729 906
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 349 899</b>	<b>1 729 906</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 491 147</b>	<b>1 866 502</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 943 232</b>	<b>24 622 759</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 377 520	2 377 520
Fond för yttre underhåll		228 653	815 153
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 606 173</b>	<b>3 192 673</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		2 634	6 813
Årets resultat		478 639	-590 679
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>481 273</b>	<b>-583 866</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 087 446</b>	<b>2 608 807</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	19 590 697	20 917 793
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 590 697</b>	<b>20 917 793</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	7	327 096	327 096
Leverantörsskulder		453 792	220 687
Skatteskulder		7 263	21 769
Övriga skulder	8	87 337	57 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		389 601	469 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 265 089</b>	<b>1 096 159</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 943 232</b>	<b>24 622 759</b>

YHO  
L  
W  
AL

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	478 639	-590 679
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	629 435	605 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 108 074</b>	<b>14 361</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 652	17 957
Förändring av leverantörsskulder	233 105	39 905
Förändring av kortfristiga skulder	-64 175	109 374
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>1 272 352</b>	<b>181 597</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-325 263	-1 123 663
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-325 263</b>	<b>-1 123 663</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 327 096	-299 396
Upptagna lån	0	3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 327 096</b>	<b>2 700 604</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-380 007</b>	<b>1 758 538</b>
Likvida medel vid årets början	1 729 905	-28 632
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 349 898</b>	<b>1 729 906</b>

YHO  
AM S  
K/43  
W OLS



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-40 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala bostadsyta.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

440  
HMS  
K  
w  
Oli

**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 832 640	1 810 821
Hyror lokaler	512 894	498 468
Hyror garage	973 044	953 832
Överlåtelse- och pantavgifter	6 535	6 270
<b>Summa</b>	<b>3 325 113</b>	<b>3 269 391</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	137 966	159 399
Periodiskt underhåll	206 888	1 220 183
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	223 582	251 588
Uppvärmningskostnad	544 143	538 692
Rengöring ventilation, brandskydd	11 058	0
Vatten- och avloppsavgifter	57 412	55 933
Elavgifter	157 970	150 308
Renhållning	46 660	44 865
Snöröjning	21 467	0
Förbrukningsinventarier/materiel	58 450	43 371
Fastighetsförsäkringar	36 975	33 616
Tv, bredband, telefoni	117 109	118 683
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	161 765	160 775
<b>Summa</b>	<b>1 781 445</b>	<b>2 777 413</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	80 000	70 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 257	16 787
<b>Summa</b>	<b>98 257</b>	<b>86 787</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningsstämman.

Yko  
HKL  
dy JS  
w GLE

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 569 625	25 349 442
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	158 750	158 750
Årets anskaffningar	325 263	1 220 183
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	27 053 638	26 728 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 820 036	-5 214 996
Årets avskrivning	-629 435	-605 040
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 449 471	-5 820 036
Mark	1 830 000	1 830 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>22 434 167</b>	<b>22 738 339</b>
Taxeringsvärde byggnader	40 600 000	40 600 000
Taxeringsvärde mark	50 560 000	50 560 000
	<hr/>	<hr/>
	91 160 000	91 160 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	81 000 000	81 000 000
Lokaler	10 160 000	10 160 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	23 607 000	23 607 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>23 607 000</b>	<b>23 607 000</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	0,42%	103 548	4 544 534	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,42%	103 548	5 544 534	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,67%	100 000	4 850 600	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	2,20%	20 000	930 000	2020-05-20
Stadshypotek AB	1,48%	<hr/>	4 048 125	2020-12-01
Summa fastighetslån		327 096	19 917 793	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

**Summa långfristig del**

-327 096  
**19 590 697**

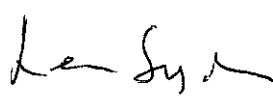
YHB  
LS  
H  
M  
w  
Gle

**Not 8 Övriga skulder**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Momsskuld	45 280	57 452
Personalskatt	24 000	0
Sociala avgifter	18 057	0
<b>Summa</b>	<b>87 337</b>	<b>57 452</b>

Stockholm 2019- *05-16*

  
Kurt Wikström  
Ordförande

  
Lena von Sydow

  
Gerd Lindgren

  
Harri Malinen


  
Ulla Willners

  
Yara Hormazábal Cortés

  
Benny Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- *05-17*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
**Jerry Johansson**  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Keders, org.nr 702002-7640

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Keders 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 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 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*

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 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 på 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 Keders för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans 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 betryggande sätt.

### *Revisorans 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:

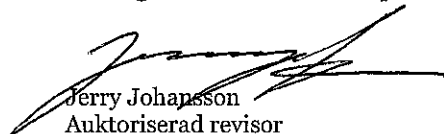
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sundsvall den 17 maj 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor