

Styrelsen för BRF Kättingen 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-03-22 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kättingen 6	2000	Stockholms stad

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme med spets från fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes med ett gathus 1884 och med ett gårdshus 1905. Husen består av 4 våningar samt 2 vindsvåningar i gathuset.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1576 kvadratmeter fördelat enligt följande:

- bostadsrätter (25 st) 1353 kvm
- lokaler (1 st) 220 kvm

### Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>
2	17	6

I lokalen bedrivs följande verksamhet

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Avtal med löptid t.o.m.</u>
Restaurang	220	2021-12-31

h  
ABP  
ZC NA

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

### Övriga avtal

- Lokalvård: Städhuset
- Entremattor: Initial AB
- Hissar: Hisspartner
- Bredband: OwnIT till 2019-12-31, därefter Bahnhof

### Utförda investeringar och underhållsarbeten

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Avloppsstammar inklusive anslutningar till våtrum och kök	1968
Fjärrvärme installerades i fastigheten och samtliga radiatorer byttes ut	1999
Hiss installeras	2001
Gathusets fasad mot innergård renoverades och målades	2001
Två vindsvåningar byggdes	2002
Fasad mot gatan målades	2003
Fastighets LAN installerades	2003
Totalrenovering av trapphus, samtliga lägenhetsdörrar byttes samt all armatur	2004
Underhåll och målning av tak	2005
Utvändigt underhåll (kittning/målning) av fönster	2006
Genomförd energideklaration	2008
Genomförd obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2008
Uppgradering och injustering av värmeanläggning	2010
Nybyggnation av balkonger mot innergård (finansierat av resp. bostadsrättshavare)	2011
Nya entrédörrar	2011
Fasadrenovering av gårdshus	2011
Genomförd OVK	2012
Genomgång och komplettering av ventilationen	2012
Nytt expansionskärl och genomgång värmesystem	2013
Spolning och filmning av avloppsstammar	2014
Kompletterande arbeten med ventilationen	2015
Godkänd OVK	2016
Installation av bergvärmesystem	2016
Radonmätning	2017
Spolning och filmning av avloppsstammar	2018
Ny energideklaration upprättad	2019

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Stammarna spolades och filmades ånyo. Säkerhet och skalskydd - nya lås och automatstängande dörr i källaren. Systematiskt brandskyddsarbete uppdaterat. Nya brandsläckare på tre ställen. Trygghetsavtal med Anticimex upprättat som kommer inkludera regelbunden fastighetsinspektion.

h  
EBF  
SCNM

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.  
Av föreningens medlemslägenheter har 1 st överlåtits under året.  
Under 2018 har styrelsen beviljat två (2) andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Emil Larsson	Ledamot	Ordförande
Gith Bengtsson	Ledamot	
Niklas Muhrbeck	Ledamot	
Charlotte Billgert	Ledamot	
Peter Tell	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden. Därutöver har många möten mellan delar av styrelsen ägt rum samt även en frekvent kontakt via mail har förekommit.

### Revisor

Sylvia Ceamanos

### Valberedning

Valberedning har varit Lisa-Marie Flatt

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-06-11

h  
CB TT  
SLUM

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat

Föreningens ekonomi var under 2018 mycket god utan större oförutsedda händelser. Bergvärmeanläggningen levererade sitt första hela år av besparingar. På lång sikt är föreningens ekonomi delvis avhängig låga räntor, men framför allt av kostnadseffektiv hantering av underhållsåtgärder. Därmed har föreningen orsak att se över gathusets hiss, som driver stora kostnader för löpande underhåll.

### Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2018.

### Lån

Föreningen har 2 stycken lån hos Nordea om sammanlagt 3.680.000 kr. Se not 9.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstskatt (22 %) betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader. Huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening avgörs vid utgången av varje kalenderår. Minst 60 % av föreningens bostadsrätters bruksvärde ska ha en s.k. kvalificerad användning för att föreningen ska betraktas som äkta. Denna bedömning görs genom att hyresintäkter för hyreslägenheter och hyresintäkter för lokaler ställs i förhållande till summan av en schablonberäknad marknadshyra (bruksvärde) för de bostäder som är bostadsrätter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 138	1 109	1 109	1 103	1 066
Resultat efter finansiella poster	143	61	33	-167	-162
Soliditet (%)	81,0	80,0	85,0	87,0	87,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	485	485	485	485	485
Lån per kvm bostadsrättsyta	2 720	2 720	1 611	1 611	1 611
Drifts- & fastighetskostnader per kvm bostadsrättsyta	539	581	660	762	682
	0	0	0	0	0

h

EBM  
ELNM

### Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändring	Belopp vid
	årets	föreg års res	under året	årets utgång
	ingång			
Medlemsinsatser	12 343 927			12 343 927
Upplåtelseavgift	6 347 343			6 347 343
Fond för yttre underhåll	1 138 857		167 000	1 305 857
Balanserat resultat	-3 298 099	60 675	-167 000	-3 404 424
Årets resultat	60 675	-60 675	143 289	143 289
<b>Totalt</b>	<b>16 592 703</b>	<b>0</b>	<b>143 289</b>	<b>16 735 992</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 404 424
årets vinst	143 289
	<b>-3 261 135</b>

behandlas så att	
till reservfond avsättes	167 000
i ny räkning överföres	-3 428 135
	<b>-3 261 135</b>

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

h  
BRF  
SCLM

<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	1	1 137 918	1 109 593
Övriga rörelseintäkter	2	86 281	92 224
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 224 199</b>	<b>1 201 817</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-465 066	-527 642
Driftkostnader	4	-265 297	-259 024
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-95 757	-93 160
Avskrivningar	6	-205 365	-205 365
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 031 486</b>	<b>-1 085 192</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>192 713</b>	<b>116 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 424	-55 952
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 424</b>	<b>-55 950</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>143 289</b>	<b>60 675</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>143 289</b>	<b>60 675</b>

h

OB NM  
DT EL

<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	7	18 993 333	19 177 903
Inventarier	8	354 604	375 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 347 937</b>	<b>19 553 303</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 347 937</b>	<b>19 553 303</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		92 129	67 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 184	29 047
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>123 313</b>	<b>96 062</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 116 853	966 916
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 240 166</b>	<b>1 062 978</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 588 103</b>	<b>20 616 281</b>

h  
AB UM  
PT SK

<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		18 691 270	18 691 270
Fond för yttre underhåll		1 305 857	1 138 857
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 997 127</b>	<b>19 830 127</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 404 424	-3 298 099
Årets resultat		143 289	60 675
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 261 135</b>	<b>-3 237 424</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 735 992</b>	<b>16 592 703</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 680 000	3 680 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 680 000</b>	<b>3 680 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		102 205	94 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		69 906	248 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>172 111</b>	<b>343 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 588 103</b>	<b>20 616 281</b>

h  
LB MM  
25 EL



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna. Avsättning till yttrefond sker enligt underhållsplan. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### 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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Inventarier	30 år
Ombyggnation	100 år
Fasadrenovering	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

h

EB NA  
PT EC

**Not 1 Nettoomsättning**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	655 713	655 713
Hyror lokaler	482 205	453 880
	<b>1 137 918</b>	<b>1 109 593</b>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 351	7 348
Balkong	8 760	8 760
Övr ersättningar och intäkter	76 170	76 116
	<b>86 281</b>	<b>92 224</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga reparationer	-110 000	-107 410
Markytor, trädgård	-9 632	-1 382
El	-107 562	-93 676
Värme	-62 039	-146 637
Vatten och avlopp	-57 136	-54 421
Sophämtning/renhållning	-46 905	-44 871
Stockholm Gas	-71 793	-79 245
	<b>-465 067</b>	<b>-527 642</b>

h  
68 NA  
77 22

#### Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-38 928	-38 928
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 721	-13 484
Hisservice	-31 852	-25 598
Övriga fastighetskostnader	-19 454	-23 906
Fastighetsförsäkring	-32 251	-20 853
Kabel-tv	-29 120	-28 735
F-skötsel	-2 349	0
Fastighetsskatt	-69 305	-68 755
Entrémattor	-13 407	-14 252
Bredband	-26 910	-21 528
Sotning	0	-2 985
	<b>-265 297</b>	<b>-259 024</b>

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Telefon	-4 867	-4 645
Fastighetsförvaltning	-36 094	-35 252
Möteskostnader	-20 088	-16 320
Porto	-1 145	-140
Bankkostnader	-7 669	-10 606
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 082	-4 997
Revisionsarvoden	-17 063	-16 250
Konsultarvoden	-3 750	-4 950
	<b>-95 758</b>	<b>-93 160</b>

#### Not 6 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad	-96 000	-96 000
Inventarier	-20 800	-20 800
Ombyggnation	-17 348	-17 348
Fasadrenovering	-40 583	-40 583
Bergvärme	-30 634	-30 634
	<b>-205 365</b>	<b>-205 365</b>

h  
LB MA  
PT EL

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	16 843 520	16 843 520
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 843 520</b>	<b>16 843 520</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 152 000	-1 056 000
Årets avskrivningar enligt plan	-96 000	-96 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 248 000</b>	<b>-1 152 000</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 595 520</b>	<b>15 691 520</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	15 440 000	15 440 000
Mark	24 748 000	24 748 000
	<b>40 188 000</b>	<b>40 188 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder inkl mark	36 600 000	36 600 000
Lokaler inkl mark	3 588 000	3 588 000
	<b>40 188 000</b>	<b>40 188 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	3 974 570	3 088 862
Nyanskaffningar	0	885 708
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 974 570</b>	<b>3 974 570</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-488 192	-399 622
Årets avskrivningar enligt plan	-88 565	-88 565
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-576 757</b>	<b>-488 187</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 397 813</b>	<b>3 486 383</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	15 595 520	15 691 520
Ombyggnad	3 397 813	3 486 383
	<b>18 993 333</b>	<b>19 177 903</b>

h  
EB  
NM  
EC

### Not 8 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärde</b>		
Vid årets början - Inventarier	625 000	625 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>625 000</b>	<b>625 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-249 596	-228 800
Årets avskrivningar enligt plan	-20 800	-20 800
	<b>-270 396</b>	<b>-249 600</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>354 604</b>	<b>375 400</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,230	2022-01-10	3 680 000	3 680 000
			<b>3 680 000</b>	<b>3 680 000</b>

Amorteringsfritt

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

h  
DB  
M E NM

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Energideklaration.

**Underskrifter**

Stockholm 2019-05-08



Emil Larsson  
Ordförande



Niklas Muhrbeck



Charlotte Billgert



Gith Bengtsson



Peter Tell

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08



Sylvia Ceamanos  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kättningen 6

Org.nr 769600-7017

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kättningen 6 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 på fel, utformar och utför granskningssåtgärder 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kättningen 6 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens



organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-05-08



---

Sylvia Ceamanos  
Auktoriserad revisor