

# Årsredovisning

2018

Brf Älven

Org nr 769607-0171

→ 2018  
M. by  
M.  
Älven

Styrelsen för Brf Älven 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 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-27

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Älven 1 bebyggdes 2001 av Skanska Nya Hem AB och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 69 lägenheter.

Dessutom finns 45 garage, 4MC platser och 6 markparkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

3	st 1 rum och kök	
14	st 2 rum och kök	
23	st 3 rum och kök	
20	st 4 rum och kök	
9	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 6 584 kvm

#### Gemensamhetsanläggning

Tillsammans med Brf Sundet (769607-0163) har Älven en gemensamhetsanläggning (Älven ga:1, registrerad 2004-05-05, Dnr 2003-17117-421). Gemensamhetsanläggningen består av parkeringsgarage, grovsoputrymme och markparkeringsplatser inom Älven:s fastighet samt lokal (övernattingslägenhet), förråd 1(bastu & relax) och förråd 2 (video-pingisrum) inom Sundet:s fastighet. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift fördelas enligt följande: Älven: 64.4%, Sundet: 35.6%

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 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF fastighetsförsäkring. Försäkringen omfattar fast bekostnad inredning i Brf Sundet ( försäkringsbelopp: 2 miljoner)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-03 bestått av:

Ordinarie   Lena Asplund  
              Lars Berggren  
              Ralf Bergne  
              Mikael Mohlin  
              Markus Elgström

Suppleanter

              Carl-Göran Brask  
              Mats Pallin

Revisorer

Ordinarie   KPMG Bohlins AB

Suppleant   KPMG Bohlins AB

Valberedning

              Margareta Hydén  
              Johan Falkmarken

Sammanställande

Styrelsen har under året haft 12(12) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av NKG Bygg AB

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

*Handwritten signatures:*  
B W O S  
J H M M

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 170 tkr.  
Reparationer enligt underhållsplanen har utförts till en kostnad av 1 013 tkr.

Under året har värmepumpen bytts ut, passersystemet har renoverats och uppgraderats med RFID-läsare.  
Lysrörsarmaturen i föreningens garage har uppdaterats till energibesparande LED-belysning.

### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (8) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen beviljat två st andrahandsupplåtelser under året.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 115 (115) medlemmar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Genomsnittlig avgift per 2018-12-31 uppgår till 605,84 kr/kvm och år.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1163 kronor).

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 072	5 051	4 639	5 045
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 691	-1 068	-1 882	-1 672
Soliditet (%)	74,4	74,7	74,7	74,9
Kassalikviditet (%)	176,3	185,2	121,1	117,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	198	198	198	198
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 827	2 629	2 432	2 234
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	606	606	606	606
Lån kronor per kvm bostadsyta	8 152	8 188	8 224	8 270

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 292 132
årets förlust	-1 691 438
	<b>-4 983 570</b>
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	197 520
i ny räkning överföres	-5 181 090
	<b>-4 983 570</b>

### Förändring eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 786 000	2 629 123	-2 026 995	-1 067 618
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		197 520	- 197 520	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			- 1 067 618	1 067 618
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-1 691 438
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 786 000</b>	<b>2 826 643</b>	<b>- 3 292 132</b>	<b>-1 691 438</b>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ke", "M", "MM", and "24".

<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>	2		
Nettoomsättning		5 072 144	5 051 238
Övriga rörelseintäkter		173 376	171 834
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 245 520</b>	<b>5 223 072</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 499 309	-2 567 935
Övriga externa kostnader	5	-212 251	-208 453
Personalkostnader	6	-167 608	-146 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 160 641	-2 160 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 039 809</b>	<b>-5 083 793</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-794 289</b>	<b>139 279</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-897 274	-1 206 931
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-897 149</b>	<b>-1 206 897</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 691 438</b>	<b>-1 067 618</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 691 438</b>	<b>-1 067 618</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 691 438</b>	<b>-1 067 618</b>

2 k  
llt  
mm 24

<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	212 669 045	214 829 686
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>212 669 045</b>	<b>214 829 686</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>212 669 045</b>	<b>214 829 686</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 599	5 143
Övriga fordringar	8	209 815	967 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	255 601	171 085
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>467 015</b>	<b>1 143 965</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 749 177	1 383 751
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 749 177</b>	<b>1 383 751</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 216 192</b>	<b>2 527 716</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>215 885 237</b>	<b>217 357 402</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
K  
M  
MM  
R  
W  
Q

<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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		162 786 000	162 786 000
Yttre reparationsfond		2 826 643	2 629 123
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>165 612 643</b>	<b>165 415 123</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 292 132	-2 026 995
Årets resultat		-1 691 438	-1 067 618
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 983 570</b>	<b>-3 094 613</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>160 629 073</b>	<b>162 320 510</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	53 431 832	53 671 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 431 832</b>	<b>53 671 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	240 000	240 000
Leverantörsskulder		887 297	404 909
Skatteskulder		9 500	0
Övriga skulder	13	57 276	42 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	630 259	677 463
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 824 332</b>	<b>1 365 060</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>215 885 237</b>	<b>217 357 402</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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.

Stadgeenlig avsättning till underhållsfonden är 30 kr/kvrm bostadsarea, d v s 197 520 kronor. Enligt stämmobeslut 2018-05-03 reserveras detta belopp.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan . Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### 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.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'RS', 'M', and 'M'.*

## Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter garage och p-platser	791 460	781 840
Årsavgifter bostäder	3 987 060	3 987 060
Hysesbortfall ./.	-34 368	-29 950
El, momsregistrerade	327 017	302 734
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	157 291	115 187
Övriga ersättningar och intäkter	14 540	65 840
Inkasso/avhysning	2 520	360
Öresutjämning	1	1
	<b>5 245 521</b>	<b>5 223 072</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	169 533	87 505
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 012 500	369 787
	<b>1 182 033</b>	<b>457 292</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	214 493	202 090
Obligatorisk ventilationskontroll	43 125	32 973
Besiktning / Serviceavtal	55 755	33 984
Yttre skötsel / Snöröjning	189 187	154 441
Fastighetsel	541 523	512 725
Uppvärmning	510 056	505 047
Vatten	126 092	120 394
Sophämtning	214 534	224 840
Fastighetsförsäkring	110 089	107 203
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 683	17 838
Kabel-TV / Internet	140 344	108 372
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	169 395	90 735
	<b>2 317 276</b>	<b>2 110 642</b>

## Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	32 540	33 810
Revisionsarvode	20 088	18 750
Förvaltningsarvode	128 059	123 925
Övriga externa tjänster/kostnader	19 653	26 072
Övriga förbrukningsinventarier/material	11 911	5 896
	<b>212 251</b>	<b>208 453</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature, located in the bottom right corner of the page.

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvoden	129 600	111 600
Sociala avgifter	38 008	35 064
	<b>167 608</b>	<b>146 664</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	182 750 364	182 750 364
Ingående anskaffningsvärden mark	44 550 000	44 550 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>227 300 364</b>	<b>227 300 364</b>
Ingående avskrivningar	-12 470 677	-10 309 936
Årets avskrivningar	-2 160 641	-2 160 741
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 631 318</b>	<b>-12 470 677</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>212 669 046</b>	<b>214 829 687</b>
Taxeringsvärden byggnader	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärden mark	90 000 000	90 000 000
	<b>194 000 000</b>	<b>194 000 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avräkning skattekonto	11 995	11 995
Skattefordringar	0	28 219
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	197 820	927 523
	<b>209 815</b>	<b>967 737</b>

→

KG M kg  
MM 25

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	103 753	100 657
Förutbetald kabel-TV	28 957	31 229
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 891	39 199
	<b>255 601</b>	<b>171 085</b>

**Not 10 Checkräkningskredit**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	3 000 000	3 000 000

Kredit nyttjad till 0 (noll) kronor.

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2018-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2017-12-31</b>
Stadshypotek	1,76	2019-10-30	1 995 000	1 995 000
Stadshypotek	1,00	2021-06-01	14 900 000	14 900 000
Stadshypotek	1,00	2019-09-30	9 401 832	9 401 832
Stadshypotek	1,24	2023-06-01	11 664 375	11 904 375
Stadshypotek	2,42	2022-10-30	8 852 812	8 852 812
Stadshypotek	1,76	2019-10-30	6 857 813	6 857 813
			<b>53 671 832</b>	<b>53 911 832</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-240 000	-240 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 471 832 kronor.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RB", "MM", and "MM".

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	62 300 000	62 300 000
	<b>62 300 000</b>	<b>62 300 000</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	18 832	8 416
Källskatter	19 440	16 740
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	19 004	17 532
	<b>57 276</b>	<b>42 688</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Uppl räntekostnad Externt	72 766	99 569
Förskottsbetalda hyror/avgifter	352 996	395 018
Upplupna driftskostnader	54 730	24 001
Upplupna uppvärmningskostnader	46 490	80 206
Upplupna elavgifter	69 811	57 705
Upplupna renhållningsavgifter	13 466	0
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	1 963
Beräknat arvode för revision	20 000	19 000
	<b>630 259</b>	<b>677 462</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "W", "MM", and "R".

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har inga väsentliga händelser att rapportera.

2019-03-11 Stockholm



Lena Asplund  
Ordförande



Mikael Mohlin



Markus Elgström



Ralf Bergne



Lars Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 28 mars 2019*

KPMG ~~Bolins~~ AB



Jan-Olov Brandt  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älven, org. nr 769607-0171

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

Solna den 28 mars 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor