



# Årsredovisning 2018

Brf Prästgårdsgärdet 2

Org. 769622-8514

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Solberga Hagväg 13, 125 44 ÄLVSJÖ  
prastgardsgardet2@gmail.com [www.prast2.se](http://www.prast2.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

**Föreningens fastighet**, Prästgårdsgärdet 2 i Stockholms kommun förvärvades 2012-06-18. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Solberga Hagväg 13-18. Fastigheten byggdes 1985 och har värdeår 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3494 kvm, varav 3494 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning  
12 st 2 rum och kök  
6 st 3 rum och kök  
20 st 4 rum och kök  
4 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.

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

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2011-03-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-23. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2016
Stampolning	2016
Trädunderhåll	2016
Fasadunderhåll	2016
Separering av vattenledning	2017
Installation tryckstegringspump	2017
Byte staket	2017
Byte fläktlager, remmar och skivor samt styrning för låghuset	2017
Reparation och byte tvättmaskiner (3 nya tvättmaskiner installerades hos hyresgäster)	2017
Underhåll av hyreslägenheter	2017

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 50 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 52. Under året har 1 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 162 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joanna Reznik	ledamot/ordf
Henrik Österman	ledamot
Jan-Olov Wilsson	ledamot
Ardo Mire	ledamot
Dragan Todorovic	ledamot
Rezan Garib	suppleant
Jordanos Kiflemariam	suppleant

Till **revisor** har Ole Deurell, Parameter Revision AB valts.

**Valberedningen** består av Jan Forslund och Farah Suleiman varav den förstnämnde är sammankallande.

Handwritten signatures and initials: JW, m, h, and a large signature.

**Antalet styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening eller av en ledamot och en suppleant.

## Händelser under räkenskapsåret

Under vintern och våren 2018 fortsatte de upphandlingar och arbeten som påbörjades i slutet av 2017, bl.a. bygget av tvättstugan i hus 18 samt renovering av hyreslägenheter. Två badrum renoverades helt och en ny tvättstuga invigdes i början av april. Tvättstugan blev relativt liten men den har all nödvändig utrustning och tillfredsställer boendes tvättbehov till fullo.

I april genomfördes en lagstadgad obligatorisk energibesiktning av en certifierad energiexpert. Den aktuella deklarationen är uppsatt på anslagstavlan i båda husen.

I början på april avslutades upprustning av våra två cykelrum, moderna liftar monterades i ett cykelrum och en skena med krokar i det andra.

I april upprättades ett policydokument samt underlag för ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) med hjälp av en anlitad specialist inom brandskydd. I samband med detta installerades nödljusarmaturer i trapphusen, dörrstängare monterades på vissa dörrar och självlysande informationsskyltar sattes upp.

I slutet av april granskades fastigheten och styrelsens egenkontrollarbete av en representant för Miljöförvaltningen, Stockholms Stad. Vi fick i stort sett godkänt på alla områden, det blev några små anmärkningar som åtgärdades skyndsamt och återskreddades till förvaltningen

Ett nytt försäkringsavtal med bostadsrättstillägg tecknades med Protector. Dessutom tecknades en extra försäkring, "Trygghetspaket för flerfamiljshus" med Anticimex. Inom ramen för avtalet genomförde Anticimex en försäkringsbesiktning, med fokus på risk för vattenskador, i alla lägenheter. Dessutom besiktigades alla hyresrätter av föreningens tekniska rådgivare från Driftia. Båda rapporter är ett underlag för styrelsens

arbete med åtgärds- och underhållsplan för hyresrätter.

Den 25 maj 2018 började nya dataskyddsförordningen sk. GDPR att gälla och i samband med detta aktualiserades frågan om föreningens personuppgiftspolicy. Samtycke om behandling av personuppgifter inhämtades av både medlemmar och hyresgäster.

Föreningen hade en tom lägenhet som användes vid renoveringar av hyresrätter och som kunde säljas under sommaren 2018. Pengarna har använts för att täcka planerade renoveringsbehov.

Hösten 2018 tecknades ett avtal med Carpeting AB som omfattar uthyrning av entrémattor till båda hus samt tvättstugan; extra belysning installerades på framsidan av huset för ökad trivsel och trygghet, belysningen kommer så småningom att kompletteras av fyra lampor på husets gavlar.

Nästa steg i riktning mot att förbättra vår boendemiljö är byte av entrédörrar (vi har ansökt om bygglov) och renovering av hisskorgar (vi väntar på en slutgiltig offert). Vår förhoppning är att båda sker våren 2019.

Den absolut största entreprenaden under 2018 har blivit renovering och omläggning av yttertaket på hela fastigheten. Efter en lång upphandling kunde arbeten börja v. 48 och kommer att fortsätta även under våren (måleriarbeten). Större delen av entreprenaden kommer att belasta 2019 års budget.

Föreningens resultat för år 2018 är -1 716 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -1 065 Kkr. Förändringen beror främst på de ökade kostnaderna föreningen har haft för reparationer och underhåll.

En av föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med -431 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -1 285 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

JW  
H  
An

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 396 Kkr. Detta beror på att föreningen har sålt en hyresrätt vilket inbringat 2 400 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet för 2019 beslutade man om en avgiftshöjning med 3%.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Tvättstuga	850
Renovering av hyresrätter	530
Upprustning av cykelrum	40
Pågående takomläggning	1200

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 3 125 Kkr.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Färdigställande av takomläggning	2019	2100
Byte entrédörrar	2019	340
Utebelysning	2019	50
Renovering hyresrätter	2019	500
Renovering av hissar	2019	135

*Handwritten signature and initials:*  
 m Ju  
 H  
 Ar

## Förändring Eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>1 966 781</b>	<b>33 518 224</b>	<b>-2 232 859</b>	<b>-1 065 733</b>	<b>32 186 413</b>
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-1 065 733	1 065 733	
Upplåtelser	1 414 788	985 212			2 400 000
Årets resultat				-1 716 075	-1 716 075
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 381 569</b>	<b>34 503 436</b>	<b>-3 298 591</b>	<b>-1 716 075</b>	<b>32 870 339</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	2 641 500	2 614 777	2 587 499	2 593 089	2 553 597
Resultat efter finansiella poster, kr	-1 716 075	-1 065 733	-911 962	-755 409	-379 044
Soliditet, %	50,7	51,1	46,9	47,7	48,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	647	602	610	610	601
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 569	11 887	13 646	13 646	13 646
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 174	13 150	13 159	13 159	13 159
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,23	2,08	2,28	2,54	3,08
Fastighetens belåningsgrad, % **	51,7	52,1	57,2	56,8	56,5

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

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 298 591
Årets resultat	-1 716 075
	-5 014 666
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-5 014 666
	-5 014 666

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

ym 3w  
10  
AT

# RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 635 900	2 614 776
Övriga rörelseintäkter		5 600	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 641 500</b>	<b>2 614 776</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 339 118	-2 201 600
Övriga externa kostnader	4	-201 803	-407 005
Personal	5	-27 966	-23 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 885	-419 206
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 000 772</b>	<b>-3 051 111</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 359 272</b>	<b>-436 335</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		14 983	20 609
Räntekostnader		-371 786	-650 007
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-356 803</b>	<b>-629 398</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 716 075</b>	<b>-1 065 733</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 716 075</b>	<b>-1 065 733</b>

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

# BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	58 629 397	58 171 194
Inventarier, verktyg och installationer	7	70 869	104 090
Summa materiella anläggningstillgångar		58 700 266	58 275 284

#### Summa anläggningstillgångar

58 700 266

58 275 284

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 701	1 078
Övriga fordringar		4 329	3 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 945	40 813
Summa kortfristiga fordringar		77 975	45 230

#### Kassa och bank

6 114 166

4 717 491

#### Summa omsättningstillgångar

6 192 141

4 762 721

## SUMMA TILLGÅNGAR

64 892 407

63 038 005

*Handwritten signature and initials:*  
ym SW  
KE  
AD  
An



**BALANSRÄKNING****2018-12-31****2017-12-31****Not****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

37 885 005

35 485 005

**Summa bundet eget kapital**

37 885 005

35 485 005

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-3 298 591

-2 232 859

Årets resultat

-1 716 075

-1 065 733

**Summa fritt eget kapital**

-5 014 666

-3 298 592

**Summa eget kapital**

32 870 339

32 186 413

**Långfristiga skulder**

9

Skulder till kreditinstitut

30 300 000

30 300 000

**Summa långfristiga skulder**

30 300 000

30 300 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

568 245

195 535

Aktuell skatteskuld

4 619

3 695

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 149 204

352 362

**Summa kortfristiga skulder**

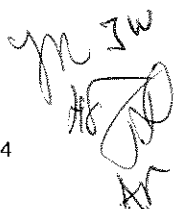
1 722 068

551 592

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

64 892 407

63 038 005



# KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 359 272	-436 335
Avskrivningar	431 885	419 206
Erhållen ränta mm	14 983	20 609
Erlagd ränta	-371 786	-650 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 284 190</b>	<b>-646 527</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-623	192 408
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-32 122	-6 937
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	372 710	139 278
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	797 766	-144 724
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-146 459</b>	<b>-466 502</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-856 866	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-856 866</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	985 212	1 213 219
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 414 788	1 966 781
Amortering långfristiga lån	0	-3 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 400 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>1 396 675</b>	<b>-486 502</b>
Likvida medel vid årets början	4 717 491	5 203 993
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 114 166</b>	<b>4 717 491</b>

*Handwritten signature and initials*

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

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

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 2%

Inventarier 10 %

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

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

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, om föreningens i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader skall avsättningen, i enlighet med stadgarna, till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hyresintäkter bostäder	949 920	1 057 321
	Årsavgifter bostäder	1 670 482	1 534 566
	Bredband internetanslutning	-5 340	-5 563
	Övriga intäkter	20 838	28 452
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 635 900	2 614 776

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	42 255	41 205
	Fastighetsel	120 890	93 112
	Fjärrvärme	396 626	392 305
	Vatten	122 219	138 633
	Sophämtning	99 991	114 513
	Fastighetsskatt/avgift	56 154	55 230
	Reparationer och underhåll	2 183 754	826 397
	Övriga driftskostnader	80 907	343 283
	Kabel-TV	17 043	16 192
	Snöröjning och sandning	49 875	22 477
	Städ	107 076	92 504
	Försäkringspremier	62 328	65 749
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 339 118</b>	<b>2 201 600</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning	60 115	66 592
	Revisionsarvode	23 031	19 750
	Konsultarvoden	21 750	1 668
	Inkasso/betalningsföreläggande	23 032	66 481
	Övr försäljningskostnader	36 500	35 000
	Bankkostnader	2 268	2 660
	Övriga externa kostnader	35 107	214 854
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>201 803</b>	<b>407 005</b>
Not 5	Personal	2018	2017
	Löner och ersättningar	21 997	19 996
	Sociala kostnader	5 969	3 304
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>27 966</b>	<b>23 300</b>

*Handwritten signature and initials:*  
 Jm SW  
 H  
 JO  
 K

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	60 310 215	60 310 215		
	Årets anskaffningar	856 866	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 167 081	60 310 215		
	Ingående avskrivningar	-2 139 021	-1 753 035		
	Årets avskrivningar	-398 663	-385 986		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 537 684	-2 139 021		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 629 397</b>	<b>58 171 194</b>		
	Redovisat värde byggnader	36 917 740	36 459 537		
	Redovisat värde mark	21 711 657	21 711 657		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>58 629 397</b>	<b>58 171 194</b>		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	46 200 000	46 200 000		
	varav byggnader:	28 000 000	28 000 000		
Not 7	Inventarier och verktyg	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	214 707	214 707		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>214 707</b>	<b>214 707</b>		
	Ingående avskrivningar	-110 617	-77 396		
	Årets avskrivningar	-33 221	-33 221		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-143 838</b>	<b>-110 617</b>		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 869</b>	<b>104 090</b>		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbet försäkringspremier	29 139	0		
	Com Hem AB	4 123	4 076		
	Ekonomisk förvaltning	15 075	14 794		
	Sopsug i Älvsjö	23 202	21 943		
	TeliaSonera	406	0		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>71 945</b>	<b>40 813</b>		
Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Långfristiga lån	30 300 000	30 300 000		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 300 000</b>	<b>30 300 000</b>		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
	Swedbank	2019-03-28	1,15		6 133 000
	Swedbank	2019-06-19	1,57		9 333 000
	Swedbank	2019-09-28	0,95		5 500 000
	Swedbank	2020-11-25	1,13		9 334 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>30 300 000</b>

*JW*  
*Ar*  
*me*  
*Ar*

## NOTER


Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	191 444	195 182
	Upplupna räntekostnader	28 499	45 907
	Fjärrvärme	54 448	59 249
	Upplupna styrelsearvoden	2 628	0
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Takarbete	810 000	0
	Övrigt	42 185	32 024
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 149 204	352 362

### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000
	Summa ställda säkerheter	33 500 000	33 500 000

Stockholm 2019-05-05

  
Joanna Reznik

  
Ardo Mire

  
Jan-Olov Willsen

  
Henrik Österman

  
Dragan Todorovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-05

Parameter Revision AB

  
Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Prästgårdsgärdet 2  
Org.nr. 769622-8514

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Prästgårdsgärdet 2 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.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Parameter

## 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 Prästgårdsgärdet 2 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### Revisorers 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.

Stockholm den 5 maj 2019

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor