



# Årsredovisning 2018

Brf Zenhusen

769627-3262 *M JK*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

## Kontaktinformation

Husarvikstorget 16, 115 47 Stockholm

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

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

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 bostäder, till lägenheter hörande mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förkommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens fastighet.** Bostadsrättsföreningen förvärvade 2015-03-10 Zenhusen AB, org. nr 556984-4193, som också var innehavare av fastigheten Sonfjället 3. Zenhusen AB överlät 2015-03-11 fastigheten till bostadsrättsföreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på fastigheten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten.

Bostadsrättsföreningen har uppfört 6 st stadsradhus och 12 st lägenheter i flerfamiljshus med underliggande garage på fastigheten i Stockholms kommun.

Byggprojektet har genomförts som totalentreprenad av Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Fastigheten erhöll godkänd slutbesiktning 2017-02-17. Inflyttning i fastigheten påbörjades i december 2016 och slutfördes i början av februari 2017. Fastigheten har åsatts värdeår 2016.

Den totala bostadsarean uppgår till 2 754 kvm. I föreningen finns 21 parkeringsplatser i garage.

### Lägenhetsfördelning

9 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

3 st 7 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är medlem till Samfälligheten Sonfjället (SFF) org. nr 717917-2577. SFF ombesörjer tre gemensamhetsanläggningar:

- GA 1 Kvarterets markanläggning, andel 15,8%
- GA 2 Bilfoajén (nedfart till garaget mm), andel 18,4%
- GA 4 Skötsel av pumptrum i bilfoajén, andel 9,1%.

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

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

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2013-12-12 hos Bolagsverket. Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har intygats av behöriga intyggsgivare. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-09-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 34 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33. Under året har 2 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Wideroth	ledamot/ordf.
Christian Drougge	ledamot/kassör
Joakim Han	ledamot
Peter Karsberg	ledamot
Mårten Lundmark	suppleant
Dejan Nesic	suppleant
Martin Karsberg	suppleant

Till **revisor** har Stefan Bratt, BDO Mälardalen AB valts.

**Valberedningen** består av Richard Angel och Liza Ahlsén.

**Antal 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.

### Händelser under räkenskapsåret

Året har innehållit överlämning av den löpande driften från Erik Wallin samt ett antal frågor kring inbrottskydd i garaget, hantering av passersystem, trädgårdsskötsel, framtagande av policys mm.

Två av föreningens lån har lagts om under året vilket resulterar i en något ökad räntekostnad under 2019 jämfört med 2018.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar på fastigheten. Verksamheten visar ett överskott om 535 665 kronor efter driftskostnader och finansiella kostnader. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt amorteringar på föreningens lån har föreningen ett positivt kassaflöde om ca 200 000 kronor. Anledningen till den minskade kassan under året är slutregleringar med Erik Wallin.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Inget större underhåll av fastigheten har genomförts under verksamhetsåret.

Föreningen har inget planerat underhåll för fastigheten de närmaste åren. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten eller i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>176 480 000</b>	<b>44 120 000</b>	<b>111 000</b>	<b>-64 750</b>	<b>-1 151 081</b>	<b>219 495 169</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 151 081	1 151 081	
Årets resultat					-2 147 924	-2 147 924
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>176 480 000</b>	<b>44 120 000</b>	<b>111 000</b>	<b>-1 215 831</b>	<b>-2 147 924</b>	<b>217 347 245</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	2 154	1 197
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 148	-1 151
Soliditet, %	81,9	81,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	524	524
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	17 167	17 278
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	64 081	64 081
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,17	0,71
Fastighetens belåningsgrad, % **	17,9	17,8

\* 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	-1 215 831
Årets resultat	-2 147 924
	<hr/>
	-3 363 755
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	131 534
I ny räkning överföres	-3 232 221
	<hr/>
	-3 363 755

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.

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 153 739	1 196 561
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 153 739</b>	<b>1 196 561</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-880 563	-406 022
Övriga externa kostnader	4	-171 981	-45 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 683 589	-1 573 392
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 736 133</b>	<b>-2 024 988</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 582 394</b>	<b>-828 427</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-565 530	-322 654
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-565 530</b>	<b>-322 654</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 147 924</b>	<b>-1 151 081</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 147 924</b>	<b>-1 151 081</b>



# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	264 232 019	266 915 608
Pågående nyanläggningar	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>264 232 019</b>	<b>266 915 608</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>264 232 019</b>	<b>266 915 608</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		37 630	15 679
Övriga fordringar		551	1 665 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	112 894	119 581
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>151 075</b>	<b>1 800 657</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>889 134</b>	<b>1 454 694</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 040 209</b>	<b>3 255 351</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>265 272 228</b>	<b>270 170 959</b>

## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	220 600 000	220 600 000
Yttre fond	111 000	111 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>220 711 000</b>	<b>220 711 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 215 831	-64 750
Årets resultat	-2 147 924	-1 151 081
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 363 755</b>	<b>-1 215 831</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>217 347 245</b>	<b>219 495 169</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8 46 972 080	47 277 720
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>46 972 080</b>	<b>47 277 720</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8 305 640	305 640
Leverantörsskulder	63 067	89 632
Aktuell skatteskuld	66 680	669 100
Övriga skulder	0	2 104 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 517 516	229 201
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>952 903</b>	<b>3 398 070</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>265 272 228</b>	<b>270 170 959</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). 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.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vid avskrivning av byggnaden. Avskrivningar sker från och med efter avräkning, dvs från 2017-06-01.

Stomme och grund	0,67%	150 år
Stomkomplettering (väggar, dörrar etc)	1,67%	60 år
Fasad	1,67%	60 år
Tak	1,67%	60 år
Fönster	1,67%	60 år
VS	1,67%	60 år
EI	2,00%	50 år
Ventilation	3,33%	30 år
Övriga installationer	3,33%	30 år

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

Föreningens byggnader har åsatts värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är fr.o.m. värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt (1% av lokaldelens taxeringsvärde) fr.o.m. avräkningstidpunkten.

#### **Avsättning yttre fond**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årsavgifter bostäder	1 443 444	842 011
	Hyresintäkter p-platser	525 800	248 600
	Intäkter el-förbrukning	127 993	73 136
	Intäkter vattenförbrukning	54 915	30 792
	Övriga intäkter	1 587	2 022
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 153 739</b>	<b>1 196 561</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsskötsel	42 749	24 938
	Städ	20 250	11 812
	Reparationer och underhåll	56 267	58 119
	Fastighetsel	89 349	32 926
	Hushållsel	127 993	73 136
	Värme	215 716	84 896
	Vatten	27 909	15 223
	Sophämtning	6 960	1 603
	Försäkringspremier	28 688	16 591
	Bredband	54 159	31 795
	Fastighetsskatt	33 340	19 448
	Övriga driftkostnader	177 183	35 535
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>880 563</b>	<b>406 022</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Revisionsarvode	20 000	11 667
	Ekonomisk förvaltning	39 182	26 618
	Gemensamhetsanläggningar	92 368	0
	Övriga externa kostnader	20 431	7 289
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>171 981</b>	<b>45 574</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	268 489 000	0		
	Inköp	0	64 636 828		
	Omklassificeringar	0	203 852 172		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 489 000	268 489 000		
	Årets avskrivningar	-2 683 589	-1 573 392		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>264 232 019</b>	<b>266 915 608</b>		
	Redovisat värde byggnader	184 808 019	187 491 608		
	Redovisat värde mark	79 424 000	79 424 000		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>264 232 019</b>	<b>266 915 608</b>		
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	131 534 000 71 534 000	113 600 000 60 422 000		
<b>Not 6</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	0	203 852 172		
	Omklassificeringar	0	-203 852 172		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Intäkter elförbrukning	52 322	59 060		
	Intäkter vattenförbrukning	24 628	24 759		
	Fastighetsförsäkring	26 251	26 251		
	Övriga förutbetalda kostnader	9 693	9 511		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>112 894</b>	<b>119 581</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Amortering inom 2 till 5 år	1 222 560	1 222 560		
	Amortering efter 5 år	45 749 520	46 055 160		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>46 972 080</b>	<b>47 277 720</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2019</b>	<b>2018-12-31</b>
	Nordea	2023-12-08	1,86	152 820	14 976 360
	Nordea	2020-12-09	1,10	152 820	14 976 360
	Nordea	2021-04-15	0,87		13 100 000
	Nordea	2019-03-18	0,68		4 225 000
	<b>Summa</b>			<b>305 640</b>	<b>47 277 720</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>305 640</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>46 972 080</b>

## NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter & hyror	161 553	173 874
	Räntekostnader	34 932	32 754
	Revisionsarvode	20 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	301 031	2 573
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>517 516</b>	<b>229 201</b>

### Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 889 000	47 889 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 889 000</b>	<b>47 889 000</b>

Stockholm 2019-04-23



Maria Wideroth



Christian Drougge



Joakim Han



Peter Kårsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019.

BDO Mälardalen AB



Stefan Bratt

Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Zenhusen  
Org.nr. 769627-3262

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Zenhusen 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Zenhusen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

**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 revisionsred 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 revisionsred 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 25 april 2019

BDO Mälardalen AB

Stefan Bratt

Auktoriserad revisor