

Årsredovisning för  
**Brf Elmsta Udde**  
769612-2899  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Elmsta Udde, 769612-2899 får härmed avge årsredovisning för 2018, föreningens 13:e räkenskapsår.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter med hyresrätt garage, parkerings- och båtplatser samt extra förrådsutrymmen.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen äger fastigheten Älmsta 31:1 och är delägare i Älmsta Uddes samfällighetsförening med organisationsnummer 717910-1055, som förvaltar Älmsta ga:9 och sköter driften av värmeanläggningen. Föreningen äger 39 andelar av 40. Föreningen köper sin värme från Samfällighetsföreningen.

Fastigheten är belägen i Älmsta med adress: Elmsta udde 23A. Inflyttning skedde under år 2007 och 2008.

#### *Lägenhetsfördelning*

Föreningen har 131 bostadsrättslägenheter. Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2rok.	47 st.
3rok.	43 st.
4rok.	31 st.
5rok.	9 st.
6rok.	1 st.
Summa	131 st

Förutom lägenheter förfogar Brf Elmsta Udde för uthyrning över:  
54 Parkeringsplatser, varav 40 med motorvärmarruttag och 14 utan  
18 Parkeringsplatser i carport med motorvärmarruttag  
41 Parkeringsplatser i parkeringshus  
28 Parkeringsplatser vid kanalen  
17 Garage ovan jord  
41 Båtplatser  
24 Sjöbodas  
28 Extra förrådsutrymmen

#### *Area*

Total tomtarea	26 890 kvm
Total bostadsarea	11 134 kvm

#### *Årets taxeringsvärde*

Mark	11 200 000 kr
Byggnad	82 000 000 kr
Summa	93 200 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

#### *Fastighetsförvaltning*

Under året har fastighetsförvaltningen skötts av Vaddö Måleri & Förvaltning och den

ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomikrets i Roslagen AB. Städning av allmänna utrymmen har utförts av A17 Städservice.

### Föreningsfrågor

Föreningen har vid årets utgång 131 medlemmar fördelade på 123 lägenheter i flerfamiljshus samt 8 lägenheter i fyra parhus. 18 överlåtelser har skett under året. Föreningen har inga anställda. Styrelsen har delat ut 3 informationsblad till medlemmarna under året.

Ett medlemsmöte anordnades den 5 december 2018 där styrelsen bl a informerade om föreningens ekonomi och budget för 2019.

### Styrelsen

<b>Namn</b>	<b>Funktion 2018</b>	<b>Vald till årsstämman</b>
Rolf Hallberg	ordförande	2019
Ken Rosén	vice ordförande	2019
Ann Johansson	kassör	2020
Ulla Reutergårdh	sekreterare	2020
Lars-Åke Jorlin	ledamot	2019
Maria Meissl	suppleant	2019

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden. Vidare har styrelsen haft regelbundna arbetsmöten för att sköta det löpande arbetet och har vid några tillfällen bjudit in och träffat nya medlemmar för information och diskussion.

Föreningen tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening i enlighet med Brf stadgar § 18.

Styrelsen har under året haft en representant i Älmsta Uddes Samfällighetsförening:  
Rolf Hallberg

### Revisorer

Mattias Eklöf, KPMG Uppsala

### Valberedning

Staffan Björkander, sammankallande  
Urban Linuzon  
Lennart Lyckman

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 2013 amorterar föreningen 1 % av det ursprungliga lånebeloppet (141 659 167). Under 2018 amorterades 1 416 000 kr. Räntekostnaderna minskade med 99 885 kr jämfört med 2017.

Räntor 2018-12-31 (2017-12-31 inom parentes) samt villkorsändringsdagar.

<b>Lånebelopp</b>	<b>Ränta</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Villkorsperiod</b>
23 750 000 kr	2,06% (2,06%)	2017-02-24t o m	2026-06-17
33 337 500 kr	3,49% (3,49%)	2013-04-25t o m	2020-04-24
72 675 000 kr	3,89% (3,89%)	2014-03-25t o m	2022-10-25
4 901 167 kr	1,99% (1,99%)	Rörlig	

Planerade målningsarbeten har utförts under året på hus 5 och 6, norrgaveln på hus 4, carportarna 17 och 18 samt golven i soprummen. Reparation av takterrassen på parhuset 7A har slutförts.

Grävning har skett i anslutning till hus 13 för att få bukt med vatteninträngning. Den 10 augusti anordnades en mycket lyckad jubileumsfest i gästhamnen då föreningen firade 10 år. Drygt 100 personer deltog och njöt av god mat till underhållning av Mats Larsson.

### Årets resultat och ställning

Årets resultat efter avskrivningar uppgår till 2 438 806 kr, att jämföra med 2 416 570 kr föregående år.

### Årets intäkter jämfört med föregående år

Årsavgifterna minskade 2018 för bostäder med 102 992 kr, beroende på en sänkning av avgifterna.

### Årets kostnader jämfört med föregående år

Driftskostnaderna minskade med 57 225 kr.

För kommentarer till driftskostnaderna hänvisas till noter i resultaträkningen.

### Återförda nedskrivningar av byggnader

2016 gjordes en nyvärdering av fastigheterna. Värderingen indikerar att fastigheternas marknadsvärde har gått upp till 205 miljoner kronor inklusive den ägda andelen av samfälligheten Älmsta ga:9 (panncentralen). Med anledning av detta har den tidigare gjorda nedskrivningen av fastigheten återförts med 3 710 091 kr, vilket motsvarar värdeuppgången.

## Ekonomisk översikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	11 570	11 706	11 789	11 926	11 889
Rörelseresultat, tkr	6 993	7 071	12 197	3 982	5 688
Årets resultat, tkr	2 439	2 417	7 196	-1 101	232
Balansomslutning, tkr	192 043	191 897	191 598	185 789	192 497
Soliditet, %	30	29	28	25	26
Fond för yttre underhåll, tkr	3 164	3 357	3 005	2 566	1 066
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	981	990	998	1 006	777
Driftskostnader, kr/kvm	428	433	534	404	358
Lån, kr/kvm	11 968	12 095	12 222	12 349	12 723
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	13 722	10 733	11 800	8 500	12 254

Föreningens del av samfällighetens skuld för värmeanläggningen:

### 2018-12-31

14 608 232 kr (total skuld 14 982 803)

### 2017-12-31

14 959 233 kr (total skuld 15 342 803)

## Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	121 472 750	2 546 404	3 356 662	-74 658 112	2 416 570
Disposition enligt stämmobeslut				2 416 570	-2 416 570
Avsättning till yttre fond			750 000	-750 000	
Uttag ur yttre fond			-942 856		
Årets resultat					2 438 806
	<b>121 472 750</b>	<b>2 546 404</b>	<b>3 163 806</b>	<b>-72 991 542</b>	<b>2 438 806</b>

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-72 991 542
årets resultat	<u>2 438 806</u>
Totalt	-70 552 736
disponeras för	
avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	750 000
balanseras i ny räkning	<u>-71 302 736</u>
Summa	-70 552 736

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	11 569 813	11 705 567
Övriga rörelseintäkter	1	1 000	467
		<u>11 570 813</u>	<u>11 706 034</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-4 762 938	-4 820 162
Personalkostnader	2	-183 117	-184 074
Avskrivningar/återförda nedskrivningar	3	368 686	369 218
<b>Rörelseresultat</b>		<u>6 993 444</u>	<u>7 071 016</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		106	183
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 554 744	-4 654 629
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 438 806</u>	<u>2 416 570</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>2 438 806</u>	<u>2 416 570</u>
<b>Årets resultat</b>	5	<u>2 438 806</u>	<u>2 416 570</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	190 281 250	189 906 253
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 460	25 771
		<u>190 300 710</u>	<u>189 932 024</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>190 300 710</u>	<u>189 932 024</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		838 908	90 459
Övriga fordringar		18 361	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 360	88 184
		<u>905 629</u>	<u>178 643</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>837 136</u>	<u>1 786 685</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 742 765</u>	<u>1 965 328</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>192 043 475</u>	<u>191 897 352</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		2 546 404	2 546 404
Inbetalda insatser		121 472 750	121 472 750
Fond för yttre underhåll		3 163 806	3 356 662
		<u>127 182 960</u>	<u>127 375 816</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-72 991 542	-74 658 112
Årets resultat		2 438 806	2 416 570
		<u>-70 552 736</u>	<u>-72 241 542</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>56 630 224</u>	<u>55 134 274</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12 9	<u>131 830 467</u>	<u>133 247 067</u>
		131 830 467	133 247 067
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 416 600	1 416 600
Leverantörsskulder		160 137	180 319
Skatteskulder		261 214	169 121
Övriga skulder	10	109 557	107 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>1 635 276</u>	<u>1 642 834</u>
		3 582 784	3 516 011
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>192 043 475</u>	<u>191 897 352</u>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader:

Avskrivningar sker enligt en 120-årig linjär plan som sträcker sig till 2135 och som grundar sig på anläggningstillgångarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Markanläggningar och inventarier:

Avskrivning sker planenligt och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

#### Nettoomsättning

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	10 917 853	11 020 845
Hyra parkering, garage, förråd	520 569	548 774
Hyra båtplats	64 525	62 790
Övriga hyresintäkter	23 964	33 548
Övriga intäkter	43 902	40 077
<b>Summa</b>	<b>11 570 813</b>	<b>11 706 034</b>

## Not 2 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Uppvärmning	1 913 125	1 920 751
El	220 229	212 094
Vatten	643 814	641 898
Reparation och underhåll	190 079	361 585
Snöröjning	85 250	81 250
Renhållning	137 090	130 390
TV/Data	152 642	126 156
Välgavgifter	105 000	105 000
Fastighetsskötsel	115 500	115 500
Hissar	221 015	310 710
Trappstädning	114 075	121 053
Försäkring	112 863	110 543
Redovisningstjänster och revisorskostnader	199 294	208 968
Advokatkostnader	14 125	-
Övrigt	538 837	374 265
<b>Summa</b>	<b>4 762 938</b>	<b>4 820 163</b>

## Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode till styrelseledamöter	136 500	134 400
Ersättning för arbete utanför styrelseuppdrag	16 351	21 106
Sociala kostnader	30 266	28 568
<b>Summa</b>	<b>183 117</b>	<b>184 074</b>

**Totalt** **4 946 055** **5 004 236**

## Not 3 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Avskrivningar</b>		
Återföring av nedskrivning bygg/mark	-3 710 091	-3 710 091
Byggnader	1 754 016	1 754 016
Markanläggningar	1 581 078	1 581 072
Inventarier, verktyg och installationer	6 311	5 785
<b>Summa</b>	<b>-368 686</b>	<b>-369 218</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader banklån	4 553 609	4 653 596
Övrigt	1 135	1 033
<b>Summa</b>	<b>4 554 744</b>	<b>4 654 629</b>

### Not 5 Resultatförändring enligt styrelsens förslag

	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat	2 438 806	2 416 570
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-	-
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-750 000	-750 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 688 806</b>	<b>1 666 570</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	210 481 947	210 481 947
	<u>210 481 947</u>	<u>210 481 947</u>
Mark		
- Vid årets början	11 166 510	11 166 510
	<u>11 166 510</u>	<u>11 166 510</u>
Markanläggning		
- Vid årets början	31 621 504	31 621 504
	<u>31 621 504</u>	<u>31 621 504</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 388 901	-24 053 813
-Årets avskrivning enligt plan	-3 335 094	-3 335 088
	<u>-30 723 995</u>	<u>-27 388 901</u>
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-35 974 807	-39 684 898
-Under året återförda nedskrivningar	3 710 091	3 710 091
	<u>-32 264 716</u>	<u>-35 974 807</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>190 281 250</b>	<b>189 906 253</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 556	17 125
-Nyanskaffningar	-	31 556
-Avyttringar och utrangeringar	-	-17 125
	<u>31 556</u>	<u>31 556</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 785	-17 125
-Avyttringar och utrangeringar	-	17 125
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-6 311	-5 785
	<u>-12 096</u>	<u>-5 785</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 460</b>	<b>25 771</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	-	1 290
Förutbetalda kostnader	48 360	86 894
	<u>48 360</u>	<u>88 184</u>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Roslagens Sparbank	1,99%	4 849 567	4 901 167
Swedbank Hypotek	2,06%	23 500 000	23 750 000
Swedbank Hypotek	3,49%	32 987 500	33 337 500
Swedbank Hypotek	3,89%	71 910 000	72 675 000
		<b>133 247 067</b>	<b>134 663 667</b>

Föreningen beräknas amortera 1 416 600 under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig. Den årliga amorteringen under de kommande 5 åren beräknas till samma belopp.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Norrtälje Älmsta 31:1, 31:5, 31:6, m fl	144 500 000	144 500 000
	<b>144 500 000</b>	<b>144 500 000</b>

### Not 10 Övriga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Depositioner fjärrkontroller	22 000	21 450
Skatt och sociala avgifter	75 719	72 635
Moms	11 836	11 981
Övrigt	2	1 071
	<b>109 557</b>	<b>107 137</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntekostnader lån Swedbank	524 327	529 897
Förutbetalda avgifter och hyror	952 207	952 256
Övrigt	158 742	160 681
	<b>1 635 276</b>	<b>1 642 834</b>

### Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	144 500 000	144 500 000
<b>Summa</b>	<b>144 500 000</b>	<b>144 500 000</b>

Brf Elmsta Udde

769612-2899

Underskrifter

Väddö den 2 april 2019



Rolf Hallberg

Styrelseordförande



Ken Rosén

Vice ordförande



Ann Johansson

Kassör



Ulla Reutergårdh

Sekreterare



Lars-Åke Jorlin

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 - 2019



Mattias Eklöv

Auktoriserad revisor

**KPMG AB**



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Elmsta Udde, org. nr 769612-2899

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Elmsta Udde 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 upp-lyser, 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. Risker 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 Elmsta Udde 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Uppsala den 12 april 2019

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor