



# **Bostadsrättsföreningen Erik Menved**

**769620-1966**

**Årsredovisning**

**2019-01-01 - 2019-12-31**

Styrelsen för Brf Erik Menved avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Brf Erik Menved har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter i föreningens fastighet. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag.

Brf Erik Menved bildades 2009-04-21 och registrerades 2009-06-02. Före bildandet gjorde Wihlborgs Fastigheter en 3D-avstyckning, från sin fastighet Erik Menved 37 (byggd 1971), så att bostadsdelen från våning 2 och uppåt blev Erik Menved 38.

2009-11-26 förvärvades fastigheten Erik Menved 38 med adress Mäster Nilsgatan (MNG) 2, 8, 14 och 24 i Malmö. Källare med garage, markplan med kommersiella lokaler och innergård ägs och förvaltas av Wihlborgs Fastigheter. Brf Erik Menved har servitut att bl.a. nyttja innergården på MNG 2, 8 och 14.

Brf Erik Menved har sitt säte i Malmö.

Styrelsen har under året bestått av:

Alexander Tranberg	Ordförande
Johan Lind	Kassör
Lena Söderquist	Sekreterare
Carlos Villagran	Ledamot

Revisor:

Hans Ehrlinder, Ehrlinders Revisionsbyrå AB

Föreningens firma tecknas av styrelsen alt. två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 10 st. protokollförda styrelsemöten. Föreningsstämma ägde rum 2019-06-13. Stämman beslutade bl.a. om utbetalning av styrelsearvoden samt att inte ha någon valberedning. Stämman beslutade att hålla bildandet av en valberedning levande och att styrelsen är rådgivande under året.

*Handwritten signatures and initials:*  
AS

Styrelsen kan kontaktas genom e-post till [styrelsen@erikmenved.se](mailto:styrelsen@erikmenved.se) eller genom att lämna ett meddelande i styrelsebrevlådan på MNG 14. Informationen uppdateras kontinuerligt på hemsidan [www.erikmenved.se](http://www.erikmenved.se).

Övrig information om Brf Erik Menved i punktform:

- Underhållsplan för fastigheten finns upprättad och budgeterad fram till 2030.
- Försäkring, sophantering, tvättstugor och el ingår i medlemmarnas månadsavgifter.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.
- Sopnedkast för hushållssopor finns på varje våningsplan och sophantering sköts av SITA.
- Miljörum finns i anslutning till garaget. Miljösoapor hanteras av Ragn-Sells.
- Thyssen Krupp handhar felanmälningar och service på hissar.
- Föreningen har 4 st. tvättstugor fördelade på MNG 8 och 24.
- E.ON är leverantör för fastighetens fjärrvärme och el.
- Föreningen har anlitat HSB Malmö för fastighetsförvaltning och skötsel.
- Lars Karlström på Skånes Redovisningsbyrå sköter den ekonomiska förvaltningen.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningens årsavgifter höjdes med 2% fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens ställning och beredskap är fortsatt god. Det finns sparkapital i de 8 st. hyreslägenheterna som ännu inte ombildats, räntorna på fastighetslånen ses kontinuerligt över, kontrollen över de löpande driftskostnaderna är god och likviditeten är stabil.

Nedan följer årets väsentliga händelser i punktform:

- Höjning av årsavgifterna med 2%.
- Upprustning av lagerlokal och kontor varmed föreningen under 2020 kommer ha 4 lokaler för uthyrning.
- Installation av nya dörrar till vindförråd.
- Arbete med OVK har inletts.
- Ny underhållsplan har antagits fram till 2030.
- Förprojektering avseende fönster- och fasadrenovering har inletts.
- Översyn och reparation av balkonger med större slitage fortgår.
- Systematiskt brandskyddsarbete i hela fastigheten fortgick under året i samarbete med HSB.
- Avtalet med HSB avseende fastighetsskötsel och städning utvärderades under året. Planering av utökat samarbete med HSB fortgår.

#### **Medlemsinformation**

Brf Erik Menved äger fastigheten Erik Menved 38. Fastigheten rymmer 87 st. lägenheter och 4 st. lokaler. Total bostadsyta uppgår till 5 083 kvm.

Vid årets ingång fanns det 79 st. lägenheter som var upplåtna med bostadsrätt. Under 2018 har inga ombildningar skett varmed det vid årets slut fanns 79 st. lägenheter som var upplåtna med bostadsrätt. Resterande 8 st. lägenheter är uthyrda. Det har under året skett 9 st. överlåtelse. *W JC. (S) NS AT*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter och hyresintäkter	4 025	3 938	3 885	3 936	3 939
Resultat efter finansiella poster	0	-586	-157	-605	-489
Kassalikviditet*	1199%	1133%	1160%	615%	541%
Soliditet*	54%	54%	54%	53%	52%

\*Se tilläggsupplysningar för definition av nyckeltal

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	70 453 152	8 109 281	589 200	-8 543 963	-586 064	70 021 606
Dispositioner:						
Omföring balanserat resultat				-586 064	586 064	0
Omföring underhållsfond			106 500	-106 500		0
Upplåtelse bostadsrätt						0
Årets resultat					-462	-462
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 453 152</b>	<b>8 109 281</b>	<b>695 700</b>	<b>-9 236 527</b>	<b>-462</b>	<b>70 021 144</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-9 236 527
Årets resultat	-462
	<u>-9 236 989</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond (enligt stadgarna 0,15% av taxeringsvärdet)	106 500
Balanseras i ny räkning	-9 343 489
Totalt	<u>-9 236 989</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

*W JL BS NS AT*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		4 024 830	3 938 490
Övriga rörelseintäkter	1	49 116	61 433
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4 073 946</b>	<b>3 999 923</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 094 558	-2 633 966
Övriga externa kostnader	3	-291 456	-222 747
Personalkostnader	4	-179 739	-181 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 361	-569 830
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 140 114</b>	<b>-3 607 720</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>933 832</b>	<b>392 203</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 675	753
Räntekostnader		-935 969	-979 020
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-934 294</b>	<b>-978 267</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-462</b>	<b>-586 064</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-462</b>	<b>-586 064</b>

*WJL*  
*OS. 18*  
*85*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	120 080 241	120 487 623
Maskiner och inventarier	6	133 265	135 874
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>120 213 506</b>	<b>120 623 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	41 504
Övriga fordringar	7	8 754	3 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	130 457	163 511
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>139 211</b>	<b>208 587</b>
Kassa och bank	9	9 185 866	8 713 102
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 325 077</b>	<b>8 921 689</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 538 583</b>	<b>129 545 186</b>

WJC  
07/15  
AS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser inkl. upplåtelseavgifter		78 562 433	78 562 433
Underhållsfond		695 700	589 200
		<b>79 258 133</b>	<b>79 151 633</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 236 527	-8 543 963
Årets resultat		-462	-586 064
		<b>-9 236 989</b>	<b>-9 130 027</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 021 144</b>	<b>70 021 606</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	58 800 000	58 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 800 000</b>	<b>58 800 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9 017	18 006
Skatteskulder		236 118	230 724
Övriga skulder	11	13 107	12 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	459 197	462 251
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>717 439</b>	<b>723 580</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 538 583</b>	<b>129 545 186</b>

W JL  
OT NS  
B

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	933 832	392 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	574 361	569 830
<b>Summa</b>	<b>1 508 193</b>	<b>962 033</b>
Erhållen ränta	1 675	753
Betald ränta	-935 969	-979 020
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>573 899</b>	<b>-16 234</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelseresultat		
Förändring av rörelsefordringar	69 376	-61 544
Förändring av rörelseskulder	-6 141	4 109
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>637 134</b>	<b>-73 669</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastighet, maskiner och inventarier	-164 370	-139 296
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-164 370</b>	<b>-139 296</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amorteringar	0	0
Inbetalda medlemsinsatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>472 764</b>	<b>-212 965</b>
<b>Likvida medel vid årets ingång</b>	<b>8 713 102</b>	<b>8 926 067</b>
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>9 185 866</b>	<b>8 713 102</b>

JK  
AS  
AS



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
*Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### *Intäktsredovisning och hantering upplåtelseavgifter*

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

Resultat vid försäljning av lägenheter med bostadsrättsupplåtelse redovisas på följande sätt; Den del av köpeskillingen som motsvarar bostadsrättens ursprungliga värde, dvs. åsatt värde enligt föreningens ekonomiska plan, redovisas som kapitaltillskott till föreningen.

Resterande del av köpeskillingen redovisas som upplåtelseavgift inom eget kapital.

#### *Andelstal och medlemmarnas inbördes förhållande vid försäljning av bostadsrätter*

Nyttillkommen medlem i bostadsrättsföreningen erhåller det andelstal som förvärvat lägenhet åsattes vid fastighetens förvärvande. Nyttillkommen medlem påverkar tidigare andelstal såtillvida att den procentuella andelen förändras i takt med att insatsbasen utökas i föreningen. De nya andelstalen påverkar dock inte det inbördes förhållandet mellan övriga medlemmar.

#### *Underhållsfond*

Underhållsfonden redovisas som en del av bundet eget kapital. Avsättning till underhållsfond sker enligt plan och ianspråktagande för nedlagda utgifter för planerat underhåll sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Underhållsfond avser s.k. yttre underhåll.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och i förekommande fall nedskrivningar. Mark skrivs inte av.

#### *Byggnader*

Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs då de uppstår. Utgifter för ombyggnad av värdehöjande karaktär aktiveras varvid det ackumulerade anskaffningsvärdet för byggnader ökar.

#### *Avskrivningar*

Avskrivningar sker enligt linjär avskrivningsmetod över den förväntade nyttjandeperioden.

#### *Följande avskrivningstakt tillämpas (fg. år inom parentes):*

Byggnader	200 år	(200 år)
Fastighetsförbättringar	20-50 år	(20-50 år)
Maskiner och inventarier	10 år	(10 år)

#### *Definition av nyckeltal*

##### *Kassalikviditet*

Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder

##### *Soliditet*

Föreningens eget kapital i relation till balansslutningen

*Handwritten signature and initials*

## Noter

<b>Not 1 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Överlåtelse, pantsättning och administrationsavgifter	33 100	17 766
Övriga intäkter	16 016	43 667
<b>Summa</b>	<b>49 116</b>	<b>61 433</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Reparation och underhåll av fastighet	298 845	745 798
Fastighetsel	523 730	543 215
Fjärrvärme	379 175	421 804
Vatten	180 693	172 176
Fastighetsskötsel och städning	184 099	242 610
Avfallshantering	157 136	144 368
Fastighetsförsäkring	74 705	72 286
Kabel-TV och bredband	176 376	175 390
Fastighetsskatt/avgift	119 799	116 319
<b>Summa</b>	<b>2 094 558</b>	<b>2 633 966</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning och ekonomiska konsulttjänster	60 802	67 049
Redovisningstjänster	34 081	30 656
Revisionsarvode	26 000	31 250
Advokat, jurist och inkassokostnader	110 705	50 333
Mäklararvoden och försäljningskostnader	0	0
Medlemskap, avgifter och andra förvaltningskostnader	28 645	10 864
Förbrukningsinventarier, kontorsmaterial, kommunikation m.m.	18 864	21 070
Hyra för garage	11 580	10 800
Övriga kostnader	779	725
<b>Summa</b>	<b>291 456</b>	<b>222 747</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Föreningen har ingen anställd personal. Under året har timlön utgått för ett mindre uppdrag inom lokalvård.		
Utbetalda styrelsearvoden	141 398	131 958
Utbetald timlön	770	0
Sociala avgifter	37 571	36 024
Pensionskostnader	0	0
Övriga personalkostnader	0	13 195
<b>Summa</b>	<b>179 739</b>	<b>181 177</b>

*Handwritten signature and initials:*  
WJC  
OJAS  
AT

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126 437 837	126 333 561
Anskaffningar / aktiverade utgifter	144 375	104 276
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 582 212</b>	<b>126 437 837</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 950 214	-5 400 988
Årets avskrivningar	-551 757	-549 226
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 501 971</b>	<b>-5 950 214</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 080 241</b>	<b>120 487 623</b>
Bokfört värde byggnader	88 527 913	88 935 295
Bokfört värde mark	31 552 328	31 552 328
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>120 080 241</b>	<b>120 487 623</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>71 000 000</b>	<b>71 000 000</b>
<b>Not 6 Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	206 044	171 024
Anskaffningar	19 995	35 020
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>226 039</b>	<b>206 044</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-70 170	-49 566
Årets avskrivningar	-22 604	-20 604
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-92 774</b>	<b>-70 170</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>133 265</b>	<b>135 874</b>
<b>Not 7 Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	8 754	3 572
<b>Summa</b>	<b>8 754</b>	<b>3 572</b>
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	76 237	67 774
Upplupen intäkt, försäkringsersättning Trygg Hansa	0	41 808
Övriga förutbetalda kostnader	54 220	53 929
<b>Summa</b>	<b>130 457</b>	<b>163 511</b>
<b>Not 9 Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Företagskonto SEB	5 685 866	5 213 102
Sparkonto SEB	3 500 000	3 500 000
<b>Summa</b>	<b>9 185 866</b>	<b>8 713 102</b>

Därtill har föreningen avtal med SEB om checkräkningskredit (limit 500 000 kr, 4,01% kreditränta).

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Not 10 Fastighetslån** **2019-12-31** **2018-12-31**

<b>Fastighetslån SEB</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Förfalldatum</b>		
Lån 35838406	14 300 000	1,61%	2021-12-28	14 300 000	14 300 000
Lån 35838694	15 000 000	1,35%	2020-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839038	15 000 000	1,72%	2023-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839100	14 500 000	1,70%	2020-12-28	14 500 000	14 500 000
<b>Summa</b>	<b>58 800 000</b>			<b>58 800 000</b>	<b>58 800 000</b>

**Not 11 Övriga skulder** **2019-12-31** **2018-12-31**

Avdragen källskatt	7 070	6 595
Skuld för sociala avgifter	6 037	6 004
<b>Summa</b>	<b>13 107</b>	<b>12 599</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2019-12-31** **2018-12-31**

Upplupna driftskostnader samt arvode för redovisning och revision	171 351	176 134
Upplupna räntekostnader	0	5 206
Förutbetalda årsavgifter och hyror	287 846	280 911
<b>Summa</b>	<b>459 197</b>	<b>462 251</b>

**Not 13 Ställda säkerheter** **2019-12-31** **2018-12-31**

Fastighetsinteckningar har lämnats som säkerhet för fastighetslån	59 300 000	59 300 000
---	------------	------------

**Underskrifter**

Malmö 2020- 05-07



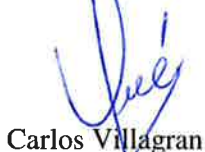
Alexander Tranberg  
Ordf.



Johan Lind




Lena Söderquist



Carlos Villagran

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 05-07



Hans Ehrlinder  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Erik Menved

Org.nr 769620-1966

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erik Menved för räkenskapsåret 2019. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina

uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Erik Menved för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö 2020-05/07

  
Hans Ehrlinder  
Auktoriserad revisor