

Årsredovisning för  
**Brf Pelikanen 5, 769607-9917**

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 --- 2018-12-31**

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15



*jos M AH de PL 5*

**Brf Pelikanen 5**  
769607-9917

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pelikanen 5, org.nr 769607-9917, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2018-01-01 --- 2018-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse, föreningens styrelse har utgjorts

#### Fr.o.m 2018-06-01 av

Rebekah Cabré	Ordförande
Anneli Hellberg	Sekreterare
Ralph Torgersson	Kassör
Håkan Rossberg	Ledamot
John Ross Svensson	Ledamot
Marie Lindén	Ledamot

#### t.o.m 2018-06-01 av

Rebekah Cabré	Ordförande
Anneli Hellberg	Sekreterare
Ralph Torgersson	Kassör
Håkan Rossberg	Ledamot
Shoresh Moradi	Ledamot
Marie Lindén	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelsemedlemmar i förening.

Föreningens arvode på 70 000 kr har fördelats mellan styrelsens ledamöter.


### Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Anna Andersson på R3 Revisionsbyrå KB. Revisorsuppleant var Fredrik Lundberg

### Valberedning

Valberedning har utgjorts av Liselotte Adsjö och Cecilia Bergman.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-11. På stämman deltog 19 medlemmar med sammanlagt 14 röster. Föreningen hade 36 medlemmar vid räkenskapsårets slut (föregående år 36 medlemmar). Under året har 2 lägenheter överlåtits. 



**Brf Pelikanen 5**  
769607-9917

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-30 och förvärvade fastigheten Pelikanen 5 (Katarina Bangata 13-15, 116 39 Stockholm) den 9 juni 2005. Den ekonomiska planen registrerades 2005-05-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett oäkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

### Fastigheten

Byggnadstypen är ett flerbostadshus med källare, bottenvåning, 4 våningsplan samt en delvis inredd vind. Byggnadsåret är 1902. Ombyggnad av fastigheten har skett vid flera tillfällen bl a genomfördes en genomgripande ombyggnad år 1986. Sammanlagd bostadsyta är 2 229 kvm och lokalytan är 1504 kvm.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår enligt fastighetstaxering 2018 till 86 200 000 kr, fördelat på byggnad 43 200 000 kr och mark 43 000 000 kr samt på respektive bostäder 55 200 000 kr och lokaler 31 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Premien för 2018 har uppgått till 80 342 kr

### Lägenheter och lokaler

Föreningen har 24 medlemslägenheter upplåtna som bostadsrätt samt 5 lokaler.

Hyresgäster till föreningens lokaler är Nordea Bank AB, Beckstrand Holding AB (Kontor), Rosangela Smedborn (Frisör Styling by Brazil), Outrigger AB (Skor Dr Martens) samt Tapas Södermalm AB (Restaurang La Cucaracha).

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Fastighetsskötsel och städning har skötts av Rubin Facilitetsservice.

### Väsentliga händelser

#### Gårdens tätskikt.

Läckaget i gårdens tätskikt har åtgärdats, det läcker ej ner till Dr Martens längre. Slutligt utbyte av gårdens tätskikt samt uppdatering av ytskikt mm, planeras utföras efter det att vinden sålts och inretts till bostad.

#### Oinredd vind, försäljning av råvind

Gleipnergruppen har anlitats som mäklare för denna försäljning, anbud har inkommit. Anbudet har bedömts som för dåliga - svag marknad. Vi har valt att avvakta försäljningen ett år eller tills vi känner att marknaden är starkare.

**Brf Pelikanen 5**  
769607-9917

Styrssystem till värme undercentralen

Denna styrcentral har bytts ut till en modern webbaserad, samma typ som tidigare installerats för ventilationsaggregaten.

Hissmotor trapphus 15

Installation slutförd och slutbesiktigad.

3D Fastighetsombildning

Pågår och beräknas kunna bli slutförd under 2019.

**Ekonomi**

Avgifter

Årsavgifterna för bostadsrätter har i genomsnitt under året varit 328 kr/kvm. Ingen avgiftshöjning är utförd.

Förmånsvärde

Bostadsförmån/utdelning, dvs skillnaden mellan marknadshyra och avgifter till föreningen, har beräknats till totalt 1 675 741 kr.

Skatter

Fastighetsavgiften för bostäder uppgick under året till 32 088 kr (24 lägenheter 1 337 kr/lgh och fastighetsskatten för lokaler uppgick till 310 000 kr (1% av lokalernas värde). Årets inkomstskatt har beräknats till 345 941 kr

Depositioner

Depositioner från lokalhyresgäster uppgår sammanlagt till 560 077 kr

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan på fastigheten har under året uppgått till 438 470 kr, motsvarande 1% av byggnadens anskaffningsvärde om 43 847 000 kr. Övriga avskrivningar enligt plan på investeringar uppgick till 235 116 kr.

Reparationsfond

Styrelsen föreslår att avsätta 258 600 kr (0,3% av fastighetens taxeringsvärde) till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar § 38, genom omfördelning från balanserat resultat i balansräkningen. I reparationsfonden finns sedan tidigare bokfört 585 453 kr vid utgången av 2017.

Planerat underhåll

Porttelefoner i port 13 och 15 planeras bytas ut under 2019.

Underhåll av tak och vattenavrinning skjuts fram till tid för när råvinden säljs och inreds till bostad.

Lån, aktuella lån 2019:

Stadshypotek	18 000 000 kr	ränta 0,53%
Nordea Hypotek	13 750 000 kr	ränta 0,39%
Nordea Hypotek	8 250 000 kr	ränta 0,37%



**Brf Pelikanen 5**  
769607-9917

<b>Resultat, Ekonomisk utveckling</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intäkter, tkr	4 755	5 881	4 411	4 300	4 489	4 512
Resultat efter avskrivningar, tkr	1 017	1 537	921	-54	667	1 840
Räntekostnader/intäkter, tkr	-238	-612	-556	-639	-1 144	-1 271
Resultat före bokslutsdisp., tkr	791	935	365	-693	-476	570
Årets resultat, tkr	-1	100	-194	-733	-547	319
Resultat exkl underhåll av engångskaraktär 1)	714	686	206	72	-547	319
Balansomslutning, tkr	89 697	89 779	88 887	90 006	94 953	88 942
Soliditet 2)	53%	53%	52%	52%	50%	46%
Reparationsfond, tkr 3)	259	844	986	1 273	1 826	1 603
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	328	328	319	293	293	279
Driftskostnader, kr/kvm	871	1 133	972	957	1035	945
Lån (inkl. kortfristig del), tkr/kvm	18	18	18	18	20	21
Överlåtelsevärde, genomsnitt, tkr/kvm	94	94	102	94	69	70

- 1) Resultat exklusive kostnader av engångskaraktär för underhåll
- 2) Eget Kapital/Balansomslutning
- 3) Inklusive i resultatdispositionen föreslagen avsättning

**Flerårsöversikt**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	4 611			
Resultat efter fin. poster (tkr)	791			
Soliditet (%)	53			
		* se fg års årsredovisning		
		* se fg års årsredovisning		
		* se fg års årsredovisning		

*J N A H K R R*

Brf Pelikanen 5  
769607-9917

### Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för Yttre under	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	41 148 983	6 165 349	585 453	-1 677 010	99 504	46 322 280
<u>Resultatdisposition enl Föreningsstämma</u>						
Förändring fond för Yttre underhåll			-326 853	326 853		
Balanseras i ny Räkning				99 504	-99 504	
Upplåtelse av ny lägenhet						
Årets resultat					-599	-599
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 148 983</b>	<b>6 165 349</b>	<b>258 600</b>	<b>-1 250 653</b>	<b>-599</b>	<b>46 321 681</b>

### Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition	Belopp i kr
Balanserat resultat	-1 250 652
Årets resultat	-599
<b>Totalt</b>	<b>-1 251 251</b>
Avsättning till yttre fond	258 600
Uttag ur yttre fond	-258 600
Balanseras i ny räkning	-1 251 251
<b>Summa</b>	<b>-1 251 251</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## 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	2	4 611 323	4 015 195
Övriga rörelseintäkter	3	143 961	1 865 318
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 755 284</b>	<b>5 880 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 656 542	-3 432 929
Övriga externa kostnader	5	-315 825	-135 888
Personalkostnader och arvoden	6	-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-673 584	-682 499
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 737 945</b>	<b>-4 343 310</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 017 339</b>	<b>1 537 203</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 100	9 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		683	11 261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 403	-623 166
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-226 620</b>	<b>-602 605</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>790 719</b>	<b>934 598</b>
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-524 153	-550 519
Övriga bokslutsdispositioner		78 773	78 773
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-445 380</b>	<b>-471 746</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>345 339</b>	<b>462 852</b>
Skatt		-345 938	-363 348
<b>Årets resultat</b>		<b>-599</b>	<b>99 504</b>

11

BM AH JL RS

## 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	7	83 651 683	84 325 267
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		83 651 683	84 325 267
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		83 651 683	84 325 267
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 948	64 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 915	49 900
Summa kortfristiga fordringar		60 863	114 733
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	5 984 948	5 339 414
Summa kassa och bank		5 984 948	5 339 414
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 045 811	5 454 147
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		89 697 494	89 779 414

11

FA M AH LL AL PS



## 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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		47 314 332	47 314 332
Fond för yttre underhåll		258 600	585 453
Summa bundet eget kapital		47 572 932	47 899 785
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 250 652	-1 677 010
Årets resultat		-599	99 504
Summa fritt eget kapital		-1 251 251	-1 577 506
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 321 681</b>	<b>46 322 279</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		1 459 097	934 944
Ackumulerade överavskrivningar		66 305	145 078
Summa obeskattade reserver		1 525 402	1 080 022
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 000 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		40 000 000	40 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		328 472	159 855
Skatteskulder		32 781	49 662
Övriga skulder		589 587	644 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		899 571	1 522 741
Summa kortfristiga skulder		1 850 411	2 377 113
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 697 494</b>	<b>89 779 414</b>

#

SH AH J AL PS

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Brf Pelikanen 5 är en bostadsrättsförening enligt bostadsrättslagen som på grund av andelen intäkter från kommersiella lokaler överstiger gränsvärdet, skattemässigt klassificeras som ett skatteobeskattat bostadsföretag. Detta innebär att föreningen i allt väsentligt beskattas som ett aktieföretag med undantag för intäkterna från medlemmarnas årsavgifter för vilka en schablonintäkt beräknas uppgående till vad hyresintäkterna skulle ha varit från motsvarande hyresrätter i allmännyttan (publicerat av Skatteverket). Samtidigt uttagsbeskattas (utdelning som inkomst av kapital) medlemmarna för mellanskillnaden på sina respektive årsavgifter och ovan nämnda hyresintäkter. Lättnadsbeloppet är borttaget. En bostadsrättsförening klassificeras som skatteobeskattat bostadsföretag när de skatteobeskattade intäkterna understiger 60% av totala intäkter. Skatteobeskattade intäkter (dvs användning) kan förenklat beskrivas som varande lägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer. För Brf Pelikanen 5 utgörs den skatteobeskattade användningen till ca 40%.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Säkerhetsdörrar lägenheter	5,0	(5,0)
Fasadrenovering	10,0	(10,0)
Målning tak	10,0	(10,0)
Maskiner (kyla, torkskåp, tumblare mm)	20,0	(20,0)
Undercentral	10,0	(10,0)
Fönsterrenovering	10,0	(10,0)
Markiser	10,0	(10,0)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

*Handwritten signatures:* J B M Att L PL R5

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	731 579	731 544
Hyror	3 838 865	3 279 171
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	910	4 480
Övriga hyresintäkter	39 969	-
	<u>4 611 323</u>	<u>4 015 195</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	140 000	1 861 412
Övrigt	3 961	3 906
<b>Summa</b>	<u><b>143 961</b></u>	<u><b>1 865 318</b></u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	136 768	133 144
Städning	50 540	52 231
Tillsyn, besiktning, kontroller	38 040	25 017
Trädgårdsskötsel	3 291	-
Snöröjning	17 677	-
Sotning	-	32 636
Reparationer	221 976	867 349
El	130 913	133 416
Uppvärmning	487 758	474 044
Vatten	94 895	90 436
Sophämtning	59 301	46 452
Försäkringspremie	80 342	64 923
Fastighetsavgift bostäder	32 088	31 560
Fastighetsskatt lokaler	310 000	310 000
Övriga fastighetskostnader	11 558	9 651
Kabel-tv/Bredband/IT	84 095	83 947
Förvaltningsarvode ekonomi	83 552	82 364
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	241	3 713
Panter och överlåtelser	875	5 810
Juridiska åtgärder	88 673	67 897
Övriga externa tjänster	9 352	10 526
	<u>1 941 935</u>	<u>2 525 116</u>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	492 034
Ventilation	21 709	186 999
El	66 138	-
Hissar	577 922	-
Övrigt	48 838	228 780
	<u>714 607</u>	<u>907 813</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u><b>2 656 542</b></u>	<u><b>3 432 929</b></u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	11 102	10 200
Lokalhyra	-	1 646
Konsultarvode	273 939	95 017
Revisionarvode	30 784	29 025
<b>Summa</b>	<b>315 825</b>	<b>135 888</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	21 994
	<b>91 994</b>	<b>91 994</b>

Föreningen har ingen anställd personal





## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 112 790	44 112 790
-Ombyggnad	2 873 175	2 873 175
-Mark	42 840 000	42 840 000
	<u>89 825 965</u>	<u>89 825 965</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 500 698	-4 818 199
-Årets avskrivning enligt plan	-673 584	-682 499
	<u>-6 174 282</u>	<u>-5 500 698</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>83 651 683</b>	<b>84 325 267</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	43 200 000	43 200 000
Mark	43 000 000	43 000 000
	<u>86 200 000</u>	<u>86 200 000</u>
Bostäder	55 200 000	55 200 000
Lokaler	31 000 000	31 000 000
	<u>86 200 000</u>	<u>86 200 000</u>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	365 375	365 375
	<u>365 375</u>	<u>365 375</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-365 375	-365 375
	<u>-365 375</u>	<u>-365 375</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2018	2017
Sparkonto	2 101 694	2 101 694
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 883 254	3 237 720
<b>Summa</b>	<b>5 984 948</b>	<b>5 339 414</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek	3-månaderslån	0,53%	18 000 000	18 000 000
Nordea hypotek	3-månaderslån	0,39%	13 750 000	13 750 000
Nordea hypotek	3-månaderslån	0,37%	8 250 000	8 250 000
			<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

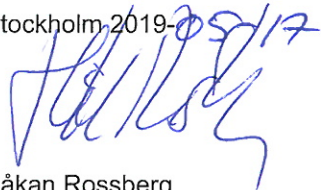
	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

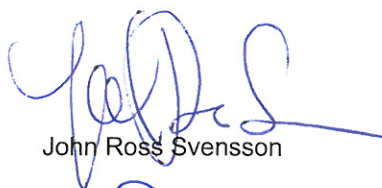
Exploatering av vinden. Ritningar har tagits fram för den kvarvarande vindsytan mot Götgatan, ca 120 m<sup>2</sup>. Bygglovsansökan har beviljats men projektet att omvandla vinden till lägenheter har pausats i väntan på bättre säljläge.

## Underskrifter

Stockholm 2019-05/17



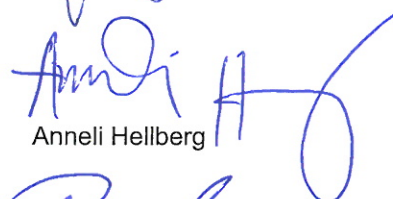
Håkan Rossberg



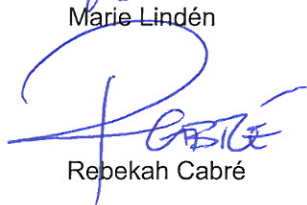
John Ross Svensson



Marie Lindén



Anneli Hellberg

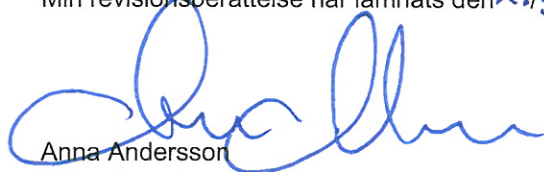


Rebekah Cabré



Ralph Torgersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2019



Anna Andersson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pelikanen 5  
Org.nr. 769607-9917

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pelikanen 5 för år 2018.

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 31 december 2018 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 misstag, 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 revisionsred 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Pelikanen 5 för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 24/5-2019

Anna Andersson

Auktoriserad revisor