

Årsredovisning för

Brf Pelikanen 5

769607-9917

Räkenskapsåret

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



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pelikanen 5, org.nr 769607-9917, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2019-01-01 --- 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Föreningens styrelse har utgjorts av

Rebekah Cabré	Ordförande
Anneli Hellberg	Sekreterare
Ralph Torgersson	Kassör
Håkan Rossberg	Ledamot
John Ross Svensson	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 har varit Fredrik Lundberg

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Liselotte Adsjö och Cecilia Bergman.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-03. På stämman deltog 13 medlemmar med sammanlagt 9 röster. Föreningen hade 36 medlemmar vid räkenskapsårets slut (föregående år 36 medlemmar). Under året har 2 lägenheter överlåtits.

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 vid utgången av 2019 ett äkta privatbostadsföretag. #

pl h
AA #

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. Vid utgången av 2019 har dels fastigheten Pelikanen 5 utgått och ersatts av fastigheterna Pelikanen 11 (bostadsdelen) samt Pelikanen 12 (lokaldelen). Brf Pelikanen 5 har även överlåtit fastigheten Pelikanen 12 (lokaldelen) till Ekonomisk Förening Pelik 5.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår enligt fastighetstaxering 2019 till 110 200 000 kr, fördelat på byggnad 45 400 000 kr och mark 64 800 000 kr samt på respektive bostäder 74 000 000 kr och lokaler 36 200 000 kr. Detta gällde innan delningen av fastigheten Pelikanen 5. Nytt taxeringsvärde kommer fastställas under 2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Premien för 2019 har uppgått till 83 773 kr

Lägenheter och lokaler

BRF Pelikanen 5 har 24 medlemslägenheter upplåtna som bostadsrätt.

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 händelser3D Fastighetsombildning

Genomfördes och blev slutförd under december 2019. Resultatet av detta har i huvudsak resulterat i att; Brf Pelikanen 5 är ett äkta privatbostadsföretag samt att Ekonomisk Förening Pelik 5 äger lokalfastigheten, Pelikanen 12. Medlemmarna inom Brf Pelikanen 5 äger, med sina resp andelar, Ekonomisk Förening Pelik 5.

Föreningens lån har lagts om till Nordea i samband med fastighetsombildningen. Lånen har amorterats med 5.000.000 kr

EkonomiAvgifter

Årsavgifterna för bostadsrätter har i genomsnitt under året varit 328 kr/kvm. I december beslutades att halvera månadsavgifterna för 2020. Detta som ett resultat av den förbättrade ekonomin för Brf Pelikanen 5 i och med klassningen som ett äkta privatbostadsföretag.

Förmånsvärde

Bostadsförmån/utdelning, dvs skillnaden mellan marknadshyra och avgifter till föreningen, har tidigare år beräknats till totalt ca 1,6 Mkr årligen. För 2019 är detta 0 kr, dvs det ska ej utgå något beskattningsbart förmånsvärde för medlemmarna avs år 2019.

Skatter

Fastighetsavgiften för bostäder uppgick under året till 33 048 kr (24 lägenheter 1 377 kr/lgh och fastighetsskatten för lokaler uppgick till 362 000 kr (1% av lokalernas värde). Årets inkomstskatt har beräknats till 0 kr, beroende av att det inte utgår någon skatt för äkta privatbostadsföretag.

Depositioner

Depositioner från lokalhyresgäster uppgår sammanlagt till 550 519 kr

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan på fastigheten har under året uppgått till 438 468 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 330 600 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 258 600 kr vid utgången av 2018.

Planerat underhåll

Åtgärder inom ventilationssystemen för lokalerna har utförts samt OVK har slutförts.

Lån, aktuella lån 2019:

Stadshypotek	18 000 000 kr	ränta 0,39%
Nordea Hypotek	13 750 000 kr	ränta 0,44%
Nordea Hypotek	8 250 000 kr	ränta 0,42%

Resultat, Ekonomisk utveckling	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intäkter, tkr	5 325	4 755	5 881	4 411	4 300	4 489
Resultat efter avskrivningar, tkr	1 820	1 017	1 537	921	-54	667
Räntekostnader/intäkter, tkr	-230	-238	-612	-556	-639	-1 144
Resultat före bokslutsdisp., tkr	1 615	791	935	365	-693	-476
Årets resultat, tkr	1 616	-1	100	-194	-733	-547
Balansomslutning, tkr	90 865	89 697	89 779	88 887	90 006	94 953
Soliditet 1)	54%	53%	53%	52%	52%	50%
Reparationsfond, tkr 2)	330	259	844	986	1 273	1 826
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	328	328	328	319	293	293
Driftskostnader, kr/kvm	758	871	1 133	972	957	1035
Lån (inkl. kortfristig del), tkr/kvm	18	18	18	18	18	20
Överlåtelsevärde, genomsnitt, tkr/ kvm	94	94	94	102	94	69

- 1) Eget Kapital/Balansomslutning
- 2) Inklusivt i resultatdispositionen föreslagen avsättning

A

Ref
AA
B

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	41 148 983	6 165 349	258 600	-1 250 652	-599	46 321 680
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-599	599	
Årets resultat					1 615 851	1 615 851
Belopp vid årets utgång	<u>41 148 983</u>	<u>6 165 349</u>	<u>258 600</u>	<u>-1 251 251</u>	<u>1 615 851</u>	<u>47 937 531</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 251 252
Årets resultat	1 615 852
Totalt	364 600
Avsättning till yttre fond	330 600
Uttag ur yttre fond	-258 600
Balanseras i ny räkning	292 600
Summa	364 600

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RE", "AA", and "RS".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 321 412	4 611 323
Övriga rörelseintäkter	3	3 550	143 961
Summa rörelseintäkter		5 324 962	4 755 284
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 436 317	-2 656 542
Övriga externa kostnader	5	-302 903	-315 825
Personalkostnader och arvoden	6	-91 991	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-673 584	-673 584
Summa rörelsekostnader		-3 504 795	-3 737 945
Rörelseresultat		1 820 167	1 017 339
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 100	11 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 092	683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 508	-238 403
Summa finansiella poster		-204 316	-226 620
Resultat efter finansiella poster		1 615 851	790 719
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-	-524 153
Övriga bokslutsdispositioner		-	78 773
Summa bokslutsdispositioner		-	-445 380
Resultat före skatt		1 615 851	345 339
Skatt		-	-345 938
Arets resultat		1 615 851	-599



kl h
A7
g R5

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	51 280 554	83 651 683
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		51 280 554	83 651 683
Summa anläggningstillgångar		51 280 554	83 651 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 146	-
Fordringar hos koncernföretag		31 697 545	-
Övriga fordringar		343 242	9 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 258	50 915
Summa kortfristiga fordringar		32 095 191	60 863
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		7 489 744	5 984 948
Summa kassa och bank		7 489 744	5 984 948
Summa omsättningstillgångar		39 584 935	6 045 811
SUMMA TILLGÅNGAR		90 865 489	89 697 494

h

kl h
AA
P R5

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 314 332	47 314 332
Fond för yttre underhåll		258 600	258 600
Summa bundet eget kapital		47 572 932	47 572 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 251 252	-1 250 652
Årets resultat		1 615 851	-599
Summa fritt eget kapital		364 599	-1 251 251
Summa eget kapital		47 937 531	46 321 681
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 459 097	1 459 097
Ackumulerade överavskrivningar		66 305	66 305
Summa obeskattade reserver		1 525 402	1 525 402
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 000 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		40 000 000	40 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		139 898	328 472
Skatteskulder		-	32 781
Övriga skulder		619 350	589 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		643 308	899 571
Summa kortfristiga skulder		1 402 556	1 850 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 865 489	89 697 494

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

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

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 parantes)

<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.

Fond för yttre underhåll

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

ff

g r l h
AA
R

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	731 591	731 579
Hyor	4 544 972	3 838 865
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 881	910
Övriga hyresintäkter	39 968	39 969
	<u>5 321 412</u>	<u>4 611 323</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	-	140 000
Övrigt	3 550	3 961
Summa	<u>3 550</u>	<u>143 961</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	135 474	136 768
Städning	88 297	50 540
Tillsyn, besiktning, kontroller	38 033	38 040
Trädgårdsskötsel	-	3 291
Snöröjning	15 801	17 677
Reparationer	127 089	221 976
El	121 386	130 913
Uppvärmning	477 130	487 758
Vatten	96 722	94 895
Sophämtning	54 842	59 301
Försäkringspremie	83 773	80 342
Fastighetsavgift bostäder	33 048	32 088
Fastighetsskatt lokaler	362 000	310 000
Övriga fastighetskostnader	12 209	11 558
Kabel-tv/Bredband/IT	94 119	84 095
Förvaltningsarvode ekonomi	86 845	83 552
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 603	241
Panter och överlåtelser	5 815	875
Förvaltningsarvode teknik	19 533	-
Juridiska åtgärder	44 834	88 673
Övriga externa tjänster	10 565	9 353
	<u>1 914 118</u>	<u>1 941 936</u>
Underhåll		
Bostäder	47 284	-
Installationer	176 304	-
Ventilation	194 306	21 709
El	-	66 138
Hissar	-	577 922
Lås	104 305	-
Övrigt	-	48 837
	<u>522 199</u>	<u>714 606</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 436 317</u>	<u>2 656 542</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'h' and several illegible marks.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	1 160	11 102
Konsultarvode	271 110	273 939
Revisionarvode	30 633	30 784
Summa	302 903	315 825

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	69 998	70 000
Sociala kostnader	21 993	21 994
	91 991	91 994

Föreningen har ingen anställd personal

h
kl AA
J R

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 112 790	44 112 790
Klyvning	-17 844 235	
-Ombyggnad	2 873 175	2 873 175
-Mark	42 840 000	42 840 000
Klyvning	-15 664 687	
	<u>56 317 043</u>	<u>89 825 965</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 174 282	-5 500 698
Klyvning	1 811 377	
-Årets avskrivning enligt plan	-673 584	-673 584
	<u>-5 036 489</u>	<u>-6 174 282</u>
Redovisat värde vid årets slut	51 280 554	83 651 683
Redovisat taxeringsvärdet avser hela fastigheten innan klyvningen genomfördes. Nytt taxeringsvärde fastställs 2020.		
Taxeringsvärde		
Byggnader	45 400 000	43 200 000
Mark	64 800 000	43 000 000
	<u>110 200 000</u>	<u>86 200 000</u>
Bostäder	74 000 000	55 200 000
Lokaler	36 200 000	31 000 000
	<u>110 200 000</u>	<u>86 200 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019	2018
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>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2019	2018
Sparkonto	2 112 642	2 101 694
Avräkningskonto Fastighetsägarna	5 377 102	3 883 254
Summa	7 489 744	5 984 948

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and initials 'AA' and 'R' on the right.

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		0,39%	18 000 000	18 000 000
Nordea hypotek		0,44%	13 750 000	13 750 000
Nordea hypotek		0,42%	8 250 000	8 250 000
			40 000 000	40 000 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Re
h
A7
R5

Underskrifter

Stockholm 2020- 05-25

Rebekah Cabré

John Ross Svensson

Håkan Rossberg

Anneli Hellberg

Ralph Torgersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 5 2020

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 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 31 december 2019 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 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 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 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisors sed 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 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.

Stockholm den 26/5-2020

Anna Andersson

Auktoriserad revisor