

Årsredovisning 2019

BRF SJÖSTADEN 1 769606-2509

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

6

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Halvön 1 på adressen Styrbordsgatan 4 i Stockholm. Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 12 513 kvm och 6 lokaler om 2 129 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Torbjörn Westöö	Ordförande
Magnus Tesch	Sekreterare
Eva-Marie Sjömark	Kassör
Sara Hulten	Suppleant
Niklas Pålblad	Suppleant
Charlie Sjömark	Ledamot
Lennart Strömwall	Ledamot

Valberedning

Fredrik Svensson och Jeanette Vestin.


Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Adnin	BoRevision
Ali	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. 

Utförda historiska underhåll

- 2019-09 Byte av golv våningsplan Lugnets Allé 31 och 35
- 2019-07 Driftsättning av bergvärme
- 2019-11 Stamspolning bostäder

Planerade underhåll

- 2020-02 OVK lägenheter enligt lagkrav
- 2020-04 Justering fönsterbleck samt översyn av balkongräcken
- 2020-05 Åtgärd fasad Lugnets Allé
- 2020-06 Byte av markunderlag vid lekplats övre gården samt en allmän översyn
- 2020-09 Beskrining av träd på innergårdarna
- 2020-09 Installation av ytterligare laddplatser i garaget
- 2020-10 Balansering av radiatorer i samtliga lägenheter

Avtal med leverantörer

Underhåll av undercentraler	Enstar AB
Fastighetsförvaltning och städning	AB Rubin Facilitiesservice
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	PB Mark & Miljö AB
Underhåll av inpasseringssystem	Westmere Sweden AB
Breband, TV och Telefoni	ComHem
Service av hissar och garageportar	Kone AB
Leverans av el	Skellefteå Kraft AB
Återvinning	Ragn Sells
Leverans av kraft till el central	Ellevio
Ekonomisk Förvaltning	Nabo Group AB
Vatten	Stockholm Vatten
Hushållssopor	Sickla Kaj Samfällighet

Övrig verksamhetsinformation

Under 2019 har föreningen med Enstar som leverantör installerat bergvärme i fastigheten. Projektet planerades och projekterades under hösten 2018. Projektet påbörjades i april 2019 då 17 hål borrades på nedre gården. Del 1 av projektet - komfortkyla till föreningens lokalhyresgäster - driftsattes i maj 2019. Resterande del - värme och varmvatten till hushållen - togs i drift i juli 2019. Anläggningen slutbesiktigades i september 2019.

Sedan juli 2019 är föreningen därmed självförsörjande vad gäller komfortkyla till hyresgästerna, samt varmvatten och värme till hela fastigheten. Avtalet med Fortum gällande fjärrkyla och fjärrvärme är därmed avslutat.

Under hösten 2019 startade styrelsen ett projekt för att miljöcertifiera vår fastighet. Vi har bl.a genomfört radon-, fukt-, ljus- och ljud-mätningar. Arbetet kommer att fortsätta och slutföras under våren 2020. ^e

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

3 av föreningens lån lades om under 2019. Under 2020 ska föreningens samtliga (4 st) lån läggas om.

Installationen av bergvärme har varit styrelsens fokus under 2019. Installationen består av 3 delar som kommer att aktiveras under livslängd. Borrhål skrivs av på 50 år. Rördragningen skrivs av på 30 år. Pumpar och annan maskinell utrustning skrivs av över 15 år. Total kostnad för installationen 6,2 MSEK.

Föreningen upprättade 2018 en amorteringsplan. Målet är att senast 2025 nå en belåningsgrad under 10 000 SEK/kvm bostadsyta.

Förändringar i avtal

I samband med att bergvärme projektet driftsattes, tecknade föreningen ett nytt service avtal med Enstar avseende underhåll av all utrustning i våra undercentraler.

Övriga uppgifter

Lokalhyresgäster

COOP Fastigheter AB

Firma Georg Salong

Hemmakväll AB

Jie He AB

Reitan Servicehandel i Sverige (Pressbyrån)

Södermäklarna AB

Föreningar

BRF Sjöstaden 1 är medlem i Sjöstadsföreningen som syftar till att tillvarata bostadsrättsföreningars intressen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 247 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 250 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	17 279	16 341	16 943	16 848
Resultat efter fin. poster	2 496	-2 254	192	-518
Soliditet, %	69	68	68	68
Yttre fond	12 655	14 935	13 862	11 918
Taxeringsvärde	562 000	436 200	436 200	436 200
Bostadsyta, kvm	12 513	12 513	12 513	12 513
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	700	700	700
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 264	11 396	11 588	11 764
Genomsnittlig skuldränta, %	1,94	1,94	2,26	2,35
Belåningsgrad, %	31,54	31,63	31,99	32,21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	209 718	-	-	209 718
Upplåtelseavgifter	91 038	-	-	91 038
Fond, yttre underhåll	14 935	-	-2 280	12 655
Balanserat resultat	2 110	-2 254	2 280	2 136
Årets resultat	-2 254	2 254	2 496	2 496
Eget kapital	315 547	0	2 496	318 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 136
Årets resultat	2 496
Totalt	4 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 096
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 245
Balanseras i ny räkning	3 781
Totalt	4 632

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		17 279	16 770
Rörelseintäkter		222	197
Summa rörelseintäkter		17 501	16 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-7 198	-11 628
Övriga externa kostnader	8	-353	-374
Personalkostnader	9	-394	-362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 298	-4 071
Summa rörelsekostnader		-12 243	-16 435
Rörelseresultat		5 258	532
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 762	-2 786
Summa finansiella poster		-2 762	-2 785
Resultat efter finansiella poster		2 496	-2 254
Årets resultat		2 496	-2 254

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	446 968	450 779
Markanläggningar	12	6 510	289
Maskiner och inventarier	13	5 363	5 605
Pågående projekt		11	26
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>458 851</u>	<u>456 699</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>458 851</u>	<u>456 699</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		90	38
Övriga fordringar	14	2 416	4 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 340	1 354
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 846</u>	<u>5 472</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		-15	-7
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>-15</u>	<u>-7</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 831</u>	<u>5 465</u>
Summa tillgångar		<u>462 682</u>	<u>462 164</u> ^e

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 756	300 756
Fond för yttre underhåll		12 655	14 935
Summa bundet eget kapital		313 411	315 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 136	2 110
Årets resultat		2 496	-2 254
Summa fritt eget kapital		4 632	-144
Summa eget kapital		318 043	315 547
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	140 824	142 461
Övriga långfristiga skulder		70	70
Summa långfristiga skulder		140 894	142 531
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		133	133
Leverantörsskulder		460	1 045
Skatteskulder		226	50
Övriga kortfristiga skulder		356	289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 570	2 568
Summa kortfristiga skulder		3 745	4 086
Summa eget kapital och skulder		462 682	462 164

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	2-20 %
Maskiner och inventarier	4-20 %
Fastighetsförbättringar	6,66-6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	6 805	6 619
Hysesintäkter, p-platser	1 405	1 437
Intäktsreduktion	0	-748
Årsavgifter, bostäder	8 757	8 757
Övriga intäkter	534	902
Summa	17 501	16 967

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	270	290
Fastighetsskötsel	195	168
Snöskottning	72	74
Städning	225	322
Trädgårdsarbete	198	262
Övrigt	31	105
Summa	990	1 222

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	10
Reparationer	656	1 060
Summa	656	1 071

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Ny Golvbeläggning uppgångar	256	0
Underhåll trapphus	288	1 097
Bergvärme	523	0
Radonmätning	114	0
Miljöcertifiering	65	0
Belysning nedre gården	0	30
Vattenbesparing	0	160
Solceller	0	0
Hängrännor	0	254
Belysning över gård	0	22
Avfallskvarnar	0	366
Garage	0	908
Kameror	0	202
FASAD S14	0	708
Taksäkerhet	0	327
OVK Lokaler	0	278
Stolpar passagen	0	15
Övrigt	0	1 091
Summa	1 245	5 457

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	1 318	1 114
Sophämtning	110	106
Uppvärmning	506	719
Vatten	319	288
Summa	2 254	2 227

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	169	164
Fastighetsskatt	1 100	695
Kabel-TV	443	442
Samfällighet	288	216
Övrigt	52	133
Summa	2 053	1 651

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	51
Kameral förvaltning	135	81
Konsultkostnader	15	0
Revisionsarvoden	29	56
Övriga förvaltningskostnader	172	186
Summa	353	374

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	74	68
Styrelsearvoden	65	75
Övriga arvoden	254	218
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	394	362

Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman. Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader	8	8
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 753	2 785
Övriga räntekostnader	1	-7
Summa	2 762	2 786

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	484 732	483 579
Årets inköp	-300	1 153
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>484 432</u>	<u>484 732</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-33 953	-30 231
Årets avskrivning	-3 511	-3 722
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-37 464</u>	<u>-33 953</u>
Utgående restvärde enligt plan	446 968	450 779
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 000</i>	<i>120 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	274 000	248 000
Taxeringsvärde mark	288 000	188 200
Summa	562 000	436 200

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	645	645
Årets inköp	6 318	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>6 963</u>	<u>645</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-355	-300
Årets avskrivning	-98	-56
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-453</u>	<u>-355</u>
Utgående restvärde enligt plan	6 510	289

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 941	6 941
Inköp	57	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>6 998</u>	<u>6 941</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 336	-1 043
Avskrivningar	-299	-294
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 636</u>	<u>-1 336</u>
Utgående restvärde enligt plan	5 363	5 605

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedel	2 441	3 942
Skattefordringar	-26	0
Skattekonto	1	7
Övriga fordringar	0	132
Summa	2 416	4 081

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	-4	0
Försäkringspremier	157	155
Förvaltning	34	33
Kabel-TV	111	111
Räntor	4	4
Vatten	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 038	1 050
Summa	1 340	1 354

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2019-12-03	0,42 %	3 660	3 660
Stadshypotek	2020-10-30	3,84 %	63 482	65 085
Stadshypotek	2019-10-30	0,34 %	13 296	13 329
Stadshypotek	2019-09-30	0,34 %	60 520	60 520
Summa			140 958	142 594

Varav amorteras inom 12 månader 133 133

Föreningen skuld beräknas vara 125 MSEK inom 5 år

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	61	61
El	135	139
Förutbetalda avgifter/hyror	2 327	2 267
Uppvärmning	0	77
Utgiftsräntor	14	16
Vatten	27	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	8
Summa	2 570	2 568

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	181 564	181 564
Summa	181 564	181 564

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


I februari 2020 genomfördes en besiktning av fasaden mot Lugnets Allé. Beslut om eventuella åtgärder kommer att fattas under våren.

Underskrifter


STOCKHOLM, 2020-04-15


Ort och datum


Torbjörn Westöö
Ordförande



Magnus Tesch
Sekreterare


Eva-Marie Sjömark
Kassör


Charlie Sjömark
Ledamot


Lennart Strömwall
Ledamot

Vår-revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 20


BoRevision
Adnin Ali
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden 1, org.nr. 769606-2509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstaden 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 överträdelse 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 20/4-2020


Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor