



Årsredovisning 2019

Brf Värnskatten

Org. 769629-2684

M

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress Valutavägen 86, 129 34 Hägersten

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

M

Handwritten signatures in blue ink, including a stylized 'M' and other illegible marks.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-16. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Valutavägen 76-86. Fastigheten byggdes 1946 och är ombyggd 2001. Fastigheten har värdeår 1976 Föreningen äger tomt tillhörande fastigheten om 2 133 Kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1591 kvm, varav 1500 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 9 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
15 st 1,5 rum och kök
16 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret med ansvarsförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Konvertering till trefas, trapp-/utomhusbelysning utbytt	2017
Byte av pump samt installation av avgasare i undercentralen	2017
Vindsisolering	2017
Inköp av ny torktumlare	2018
Renovering cykel- och barnvagnsrum	2018

M

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Habitek Förvaltning AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 40 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 43. Under året har 3 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Gottardis*	ledamot/ordf.
Richard Vinelund**	ledamot/vice ordf.
Aida Sissay	ledamot/sekr.
Ida Kölhed	ledamot
Sofia Rosendahl	ledamot
Tiina Kikerpuu***	suppleant

* Andreas Gottardis utgick ur styrelsen pga. flytt ur föreningen 2019-12-05.

** Richard Vinelund utgick ur styrelsen pga. flytt ur föreningen 2019-10-22.

*** Tiina Kikerpuu avgick frivilligt som suppleant i september 2019

Till revisor har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Annette Liljewall. **Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har det genomförts en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och man har genomfört en energideklaration för fastigheten. En radonmätning ska göras i början av 2020. Portarna har renoverats och man har uppfört cykelställ utanför tre portar samt planerat buskar på husets framsida.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för 2019 är sämre än föregående år. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 legat i nivå med räntekostnaden under 2018.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett sammantaget negativt kassaflöde. Ser man endast till flödet från den löpande verksamheten har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

M

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o m 2019-01-01 och kommer höjas ytterligare med 4 % fr. o m 2020-01-01.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kostnad/Kkr
OVK	10
Energideklaration	10
Renovering portar	67
Plantering av buskar, framsida	6
Radonmätning	6

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 30 Kkr för den närmaste perioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Balkonger, kontroll	2020	30

Inga andra större planerade underhåll före 2025. Ny plan kommer upprättas under 2020 med Habitek Förvaltning AB

CEB *SK* *J*

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 125 368	219 048	-2 820 794	-333 984	46 189 638
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		74 613	-74 613		
Balanseras i ny räkning			-333 984	333 984	
Årets resultat				-454 684	-454 684
Belopp vid årets utgång	49 125 368	293 661	-3 229 391	-454 684	45 734 954

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 355	1 308	1 279	1 255	658
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-455	-334	-1 951	-461	-190
Soliditet, %	70,2	70,0	70,1	71,0	71,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	784	753	722	753	753
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 553	12 679	12 764	12 891	13 412
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32 469	32 469	32 362	32 469	32 469
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,82	1,79	1,80	1,79	1,95
Fastighetens belåningsgrad, % **	30	30	30	30	30

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 229 391
Årets resultat	-454 684
	<hr/>
	-3 684 075
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 224
lanspråkstagande av yttre fond	-66 946
I ny räkning överföres	-3 717 353
	<hr/>
	-3 684 075

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 355 043	1 308 389
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 355 043	1 308 389
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-827 289	-668 424
Övriga externa kostnader	4	-124 818	-125 045
Personalkostnader	5	-63 082	-63 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-445 746	-438 800
Summa rörelsens kostnader		-1 460 935	-1 295 351
Rörelseresultat		-105 892	13 039
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-348 792	-347 023
Summa finansiella poster		-348 792	-347 023
Resultat efter finansiella poster		-454 684	-333 984
Årets resultat		-454 684	-333 984

M

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	63 395 958	63 834 052
Inventarier, verktyg och installationer	7	29 903	37 555
Summa materiella anläggningstillgångar		63 425 861	63 871 607
Summa anläggningstillgångar		63 425 861	63 871 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 000
Övriga fordringar		50	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 660	27 104
Summa kortfristiga fordringar		27 710	30 138
Kassa och bank		1 666 781	1 872 553
Summa omsättningstillgångar		1 694 491	1 902 691
SUMMA TILLGÅNGAR		65 120 352	65 774 298

M



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 125 368	49 125 368
Yttre fond	293 661	219 048
Summa bundet eget kapital	49 419 029	49 344 416
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 229 391	-2 820 794
Årets resultat	-454 684	-333 984
Summa fritt eget kapital	-3 684 075	-3 154 778
Summa eget kapital	45 734 954	46 189 638
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	18 799 987	18 991 987
Summa långfristiga skulder	18 799 987	18 991 987
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	192 000	192 000
Leverantörsskulder	77 776	49 578
Aktuell skatteskuld	55 030	85 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 260 605	265 516
Summa kortfristiga skulder	585 411	592 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 120 352	65 774 298

M

Wala *Sm* *Q*

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-105 892	13 039
Avskrivningar	445 746	438 800
Erlagd ränta	-348 792	-347 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 938	104 816
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 000	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-572	11 664
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	28 198	-2 952
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-35 460	-76 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 772	37 043
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-38 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-38 261
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-192 000	-192 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-192 000	-192 000
Förändring av likvida medel	-205 772	-193 218
Likvida medel vid årets början	1 872 553	2 065 771
Likvida medel vid årets slut	1 666 781	1 872 553

M

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade gentemot föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år
Inventarier 5 år

Avsättningar

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering ske för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll ske på samma sätt.

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hyresintäkter bostäder	66 912	66 948
	Årsavgifter bostäder	1 186 050	1 140 000
	Hyresintäkt lokaler	36 180	34 680
	Hyresintäkter parkering ej moms	54 000	50 900
	Övriga intäkter	11 901	15 861
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 355 043	1 308 389

W

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	37 950	42 947
	Fastighetsel	72 351	62 610
	Fjärrvärme	292 641	293 239
	Vatten	34 326	30 197
	Sophämtning	73 484	70 669
	Städ/Yttre skötsel	48 380	74 154
	Reparationer och underhåll	123 141	-6 770
	OVK	10 400	0
	Kabel-tv	5 782	5 665
	Fastighetsförsäkring	23 985	23 876
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	46 849	42 789
	Övriga driftkostnader	58 000	29 048
	Summa driftkostnader	827 289	668 424

Posten "Reparationer och underhåll" innefattar 2018 en utbetalning av en kreditfaktura på 121 tkr.

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	61 056	59 920
	Revisionsarvode	21 250	21 250
	Bankkostnader	2 420	2 276
	Konsultarvoden	9 875	0
	Kostnader för styrelse/medlemsmöten	1 516	2 283
	Övriga externa kostnader	28 701	39 316
	Summa övriga externa kostnader	124 818	125 045

M



NOTER

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	48 000	48 000
	Sociala avgifter	15 082	15 082
	Summa personalkostnader	63 082	63 082

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 387 185	65 387 185
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 387 185	65 387 185
	Ingående avskrivningar	-1 553 133	-1 115 039
	Årets avskrivningar	-438 094	-438 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 991 227	-1 553 133
	Utgående redovisat värde	63 395 958	63 834 052
	Redovisat värde byggnader	41 818 187	42 256 281
	Redovisat värde mark	21 577 771	21 577 771
	Summa redovisat värde	63 395 958	63 834 052
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	33 408 000 17 208 000	24 871 000 16 871 000

Not 7	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	38 261	0
	Årets anskaffningar	0	38 261
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 261	38 261
	Ingående avskrivningar	-706	0
	Årets avskrivningar	-7 652	-706
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 358	-706
	Utgående redovisat värde	29 903	37 555

M



NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	12 014	11 840
	Ekonomisk förvaltning	15 646	15 264
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 660	27 104

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	768 000	768 000
	Amortering efter 5 år	18 031 987	18 223 987
	Summa långfristiga skulder	18 799 987	18 991 987

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Handelsbanken	3 mån, rörligt	1,20		3 588 987
Handelsbanken	2020-06-01	1,64		8 000 000
Handelsbanken	2023-06-01	2,38	192 000	7 136 000
Summa			192 000	18 724 987
Avgår kortfristig del				192 000
Summa långfristiga skulder				18 532 987

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	116 444	85 167
	Upplupen räntekostnad	1 414	1 119
	Upplupen fjärrvärme	38 103	39 101
	Övriga upplupna kostnader	41 562	74 809
	Upplupet styrelsearvode	63 082	65 320
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 605	265 516

M

Ulla Is
Ri

NOTER

Övriga noter

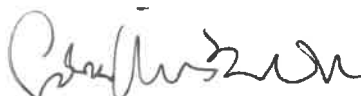
Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Stockholm 2020-

20/5-2020



Aida Sissay



Sofia Rosendahl



Ida Kölhed

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2020.

Adeco



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Värnskatten
Org.nr. 769629-2684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Värnskatten 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 på fel.

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.

Revisorers 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. Risker 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
- 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.

M

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 Värnskatten för år 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

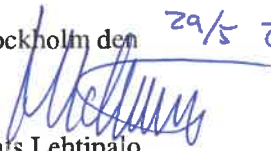
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 29/5 2020.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far