

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Årstaterrassen

702002-1775

Räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Årstaterrassen, med säte i Årsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser förgående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 mars 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Rottnen 1-3, Slätbaken 1-6, Sommen 1-8, 10-14, Vindomen 1-2, Örlan 1-3, Yxlingen 1-4 och Noen 1-3 i Stockholms stad.

Föreningens fastigheter består av 33st byggnader med 423st lägenheter. Därtill kommer 31st lokaler och 134 st p-platser. Byggnaderna är uppförda 1943-1944 och ombyggda 1988-1991. Den totala boytan är 20 065 kvm och lokalytan 790 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum med kokvrå
5 st	1 rum och kök
251 st	1 rum och kök + matrum
142 st	2 rum och kök + matrum
12 st	3 rum och kök + matrum
1 st	4 rum och kök + matrum

Taxeringsvärde:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	248 000 000	233 000 000	481 000 000
Lokaler	5 400 000	1 685 000	7 085 000
Totalt	253 400 000	234 685 000	488 085 000

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31 och förlängs automatiskt.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning/fastighetsskötsel med Driftia Förvaltning AB. Avtalet har löptid fram till 2019-12-31 och förlängs automatiskt.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 februari 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Ulfsparre Annette Svärdsten Fredrik Ivarsson Anders Lillieqvist Luciano Raneiri Benny Melin Ali Azhdari
-----------	--

Suppleant	Sara Eriksson Isa Forsman Anne Stefenson
-----------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG

Föreningsrevisor

Stefan Stenberg
Elisabeth Blomberg Suppleant

Valberedning

Laila Andersson
Birgitta Olsson
Jakob Lind

Sammanställande

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 772 kr/kvm boyta per år.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgiften uppgår till 1 377 kr per lägenhet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Soliditeten har under innevarande år ökat till 31,7 procent, upp från 29,0 procent förra året. Vi har ett gott kassaflöde och en låg belåningsgrad, 5084 kronor per kvadratmeter. Flera stora lån har gått ut under året och styrelsen har därför lagt ner tid på att förhandla räntor och lånevillkor med olika kreditgivare. Förhandlingarna har givit ett gott resultat: även om vi i slutändan valde att stanna hos SBAB har räntorna sänkts rejält, vilket reducerar föreningens totala kostnader under många år framöver. I samband med att lånen lades om arbetades en amorteringsplan fram med målet att föreningens ekonomi fortsatt ska vara hälsosam.

Grunden i bostadsrättsföreningens ekonomi är underhållsplanen. Vi har valt att lägga mycket tid och energi på denna i år för att säkerställa att vi har en långsiktig och realistisk plan för när underhåll och renoveringar behöver genomföras, vilket är en förutsättning för en fortsatt sund ekonomi.

Som alla fastighetsägare är föreningen tvungen att genomföra vissa kontroller regelbundet. I år har styrelsen lagt mycket tid på att upphandla och genomföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK), energideklaration och radonmätning (för vissa fastigheter).

Med anledning av de senaste årens vattenskador i enskilda lägenheter har en besiktning av fastigheternas huvudstammar genomförts. En spolning av samtliga huvudstammar och rör är inplanerad till årsskiftet 2019-20.

En genomgång av säkerhet på vindar och tak har även genomförts.

Utöver detta så har arbetet med att se över våra avtal och rutiner fortgått. Driftia Förvaltning AB tog över fastighetsskötseln från och med januari 2019. En nyteckning har gjorts av försäkringen av föreningens fastigheter. Styrelsen har valt att fortsätta teckna en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring, vilket innebär att våra medlemmar inte behöver betala för detta individuellt.

Två stycken föreningsdagar har genomförts, en på våren och en på hösten. Många har hjälpt till att röja och städa i våra gemensamma lokaler och utanför husen, och de två containrar som varit på plats vid respektive dag har snabbt fyllts.

På den föregående årsstämman framkom att många medlemmar varit missnöjda med styrelsens kommunikation. Under året har därför en kommunikationsgrupp skapats. De har arbetat med att förbättra informationen på föreningens hemsida samt uppdaterat denna kontinuerligt. De har även producerat och distribuerat ett fysiskt informationsblad till de boende vid två tillfällen.

Samtliga motioner som medlemmarna tog beslut om på årsstämman har påbörjats, även om inte alla har hunnit avslutas. Övergången till ett digitalt bokningssystem för tvättstugorna är ett exempel på det senare, där upphandlingen har tagit längre tid än beräknat.

Styrelsen har också valt att dokumentera diskussioner och argument kring olika beslut som fattats, utöver de sedvanliga mötesprotokollen, som underlag till nästkommande styrelser och fortsatt styrelsearbete.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 544 (540) medlemmar. Under året har 42 (54) överlåtelser skett. 13 lägenheter är uthyrda i andrahand per 20190831.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	19 822	19 778	19 781	19 703	19 723
Resultat efter finansiella poster	3 870	2 561	1 892	2 662	1 563
Balansomslutning	154 063	155 097	155 284	160 864	165 395
Soliditet (%)	31,7	29,0	27,3	25,2	22,9
Årsavgift bostäder kr/kvm	772	772	772	772	772
Värmekostnad bostäder kr/kvm	152	160	153	145	142
Lån kr/kvm	5 084	5 336	5 451	5 810	6 190

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	396 233	2 696 139	27 147 840	12 161 811	2 560 747	44 962 770
Avsättning underhållsfond			1 468 678	-1 468 678		0
Disposition av föregående års resultat:				2 560 747	-2 560 747	0
Årets resultat					3 870 360	3 870 360
Belopp vid årets utgång	396 233	2 696 139	28 616 518	13 253 880	3 870 360	48 833 130

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 253 881
årets vinst	3 870 360
	17 124 241

disponeras så att	
avsättes till yttre underhållsfond	1 468 678
i ny räkning överföres	15 655 563
	17 124 241

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	19 822 252	19 777 649
Övriga rörelseintäkter	3	680 102	223 508
Summa nettoomsättning		20 502 354	20 001 157
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-668 294	-1 752 850
Driftskostnader	5	-9 093 663	-8 863 502
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-366 388	-307 224
Fastighetsskatt/avgift		-653 321	-604 231
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-10 781 666	-11 527 807
Avskrivningar		-4 330 535	-4 330 535
Summa avskrivningar		-4 330 535	-4 330 535
Resultat före finansiella poster		5 390 153	4 142 815
Ränteintäkter		252	1 907
Räntekostnader		-1 520 045	-1 583 975
Summa kapitalnetto		-1 519 793	-1 582 068
Resultat efter finansiella poster		3 870 360	2 560 747
Årets resultat		3 870 360	2 560 747

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	142 782 301	146 842 078
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	245 411	374 474
Inventarier, verktyg och installationer	8	141 693	283 387
Summa materiella anläggningstillgångar		143 169 405	147 499 939
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	9 500	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 500	9 500
Summa anläggningstillgångar		143 178 905	147 509 439
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 936	14 102
Aktuella skattefordringar		118 069	0
Övriga fordringar		0	1 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 106 522	898 780
Summa kortfristiga fordringar		1 264 527	914 343
<i>Kassa och bank</i>		9 620 228	6 673 321
Summa omsättningstillgångar		10 884 755	7 587 664
SUMMA TILLGÅNGAR		154 063 660	155 097 103

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		396 233	396 233
Upplåtelseavgifter		2 696 139	2 696 139
Fond för yttre underhåll		28 616 518	27 147 840
Summa bundet eget kapital		31 708 890	30 240 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 253 881	12 161 811
Årets resultat		3 870 360	2 560 747
Summa fritt eget kapital		17 124 241	14 722 558
Summa eget kapital		48 833 131	44 962 770
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	99 565 606	104 751 790
Summa långfristiga skulder		99 565 606	104 751 790
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 451 868	2 308 437
Förskott från kunder		34 200	34 200
Leverantörsskulder		951 490	788 934
Aktuella skatteskulder		78 087	15 516
Övriga skulder		0	675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 149 278	2 234 781
Summa kortfristiga skulder		5 664 923	5 382 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 063 660	155 097 103

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-60 år
Maskiner och inventarier	5 år
LAN och elinstallationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Hysesintäkter, p-plats	324 093	330 269
Hysesintäkter, lokaler och förråd	725 112	658 559
Årsavgifter bostäder	15 500 100	15 500 100
Uppvärmning	3 214 847	3 214 358
Övernattningslägenheter och föreningslokal	58 100	74 363
	19 822 252	19 777 649

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Avgift andrahandsupplåtelse	81 006	69 930
Pant- och överlåtelseavgifter	74 254	42 375
Erhållna försäkringsersättningar mm	524 842	111 203
	680 102	223 508

Not 4 Reparationer och underhåll

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Reparation av vattenskador	234 375	857 581
Reparation av tvättstugor	68 129	91 382
Reparation ventilation (rökgaskanaler o fläktar föreg. år)	4 679	118 664
Övriga löpande reparationer	295 656	451 762
Underhåll av installationer (byte av trafo)	46 080	0
Underhåll av el	0	121 500
Underhåll av garage och p-platser	19 375	30 117
Övrigt planerat underhåll	0	81 844
	668 294	1 752 850

Not 5 Driftskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Teknisk förvaltning fastighetsskötsel	373 991	209 901
Trädgård	469 402	338 125
Städning	482 985	380 739
Snöröjning/sandning	165 562	174 158
Radonmätning	7 070	0
Besiktningsskostnader	22 344	19 583
El	455 547	424 015
Värme	3 059 218	3 133 441
Vatten och avlopp	770 003	818 565
Avfallshantering	245 924	259 656
Försäkringskostnader	377 517	356 361
Självrisker	0	46 230
Tomträttsavgäld	1 576 701	1 574 700
Kabel-tv	133 625	136 557
Bredband	367 560	367 996
Förbrukningsinventarier och datorprogram	54 760	48 586
Förbrukningsmaterial	12 134	33 614
Kontorsmaterial	6 041	651
Revisionsarvode extern revisor	14 325	13 125
Ekonomisk förvaltning	360 507	397 529
Serviceavg till branschorgan	12 590	16 467
Bankkostnader	11 613	10 744
Övriga externa tjänster, nyttjanderätt för kulvertar	25 022	38 064
Årsredovisning	6 377	8 656
Uppdatering av underhållsplan	4 040	0
Klottersanering	15 423	11 803
Föreningsstämma och medlemsmöten	26 149	15 525
Föreningsgemensamma aktiviteter	5 190	3 034
Övriga kostnader, möten, inkasso, kreditupplysn	32 043	25 677
	9 093 663	8 863 502

Not 6 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	197 927 004	197 927 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 927 004	197 927 004
Ingående avskrivningar	-51 084 926	-47 025 149
Årets avskrivningar	-4 059 777	-4 059 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 144 703	-51 084 926
Utgående redovisat värde	142 782 301	146 842 078

Not 7 Maskiner och inventarier

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 645 926	1 604 676
Inköp	0	41 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 645 926	1 645 926
Ingående avskrivningar	-1 271 451	-1 142 387
Årets avskrivningar	-129 064	-129 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 400 515	-1 271 451
Utgående redovisat värde	245 411	374 475

Not 8 LAN och elinstallationer

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 416 939	1 416 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 416 939	1 416 939
Ingående avskrivningar	-1 133 552	-991 858
Årets avskrivningar	-141 694	-141 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 275 246	-1 133 552
Utgående redovisat värde	141 693	283 387

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	9 500	9 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 500	9 500
Utgående redovisat värde	9 500	9 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Försäkringskostnader	253 394	202 715
Kabel-TV	11 220	10 983
Tomträttsavgäld	549 149	526 900
Bredband och VLAN	30 630	30 630
Trädgård	0	87 500
Städning	41 243	40 052
Skadad jursavtal (inte periodiserat tidigare år)	16 430	0
Försäkringsersättningar som avser räkenskapsåret	172 267	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 091	0
Ränteintäkt	98	0
	1 106 522	898 780

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
SBAB	2,05	2019-09-13	21 931 187	22 604 847
SBAB	0,98 *	2019-11-15	20 990 232	24 299 505
SBAB	0,59 *	2019-09-27	32 772 688	33 351 028
SBAB	0,55 *	2019-10-22	26 323 367	26 804 847
			102 017 474	107 060 227
Kortfristig del av långfristig skuld			2 451 868	2 308 437

* Räntejusteras var tredje månad. Redovisad räntesats gäller per 2019-08-31.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	167 151	270 049
Beräknat arvode för revision	27 200	26 250
Fastighetsel	37 303	25 448
Fjärrvärme	121 905	123 952
Avfallskostnader	38 303	19 181
Vatten- och avlopp	130 960	128 670
Löpande underhåll av fastighet	13 468	0
Ekonomisk förvaltning	0	33 261
Förutbetalda avgifter och hyror	1 612 988	1 607 970
	2 149 278	2 234 781

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	189 502 050	189 502 050
	189 502 050	189 502 050

Årsta, den 2020-01-13

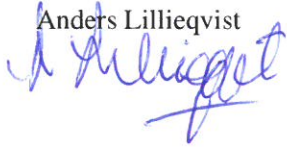
Mikael Ulfspärre



Fredrik Ivarsson



Anders Lillieqvist



Luciano Ranieri



Annette Svärdsten



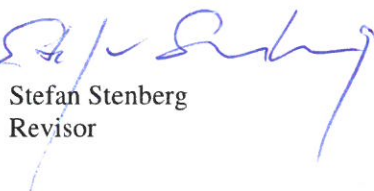
Ali Azhdari



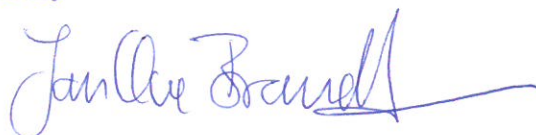
Benny Melin



Vår revisionsberättelse har lämnats 16 januari 2020



Stefan Stenberg
Revisor



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årstaterrassen, org. nr 702002-1775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årstaterrassen för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 utvärderar, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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, 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.

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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Årstaterrassen för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

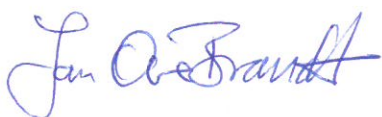
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

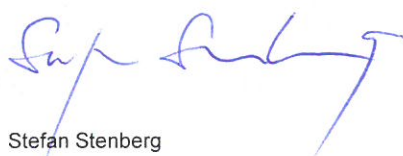
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 16 januari 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Stefan Stenberg
Förtroendevald revisor