Årsredovisning för

Brf Kopparslanten

769608-6524

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kopparslanten, 769608-6524, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kallhäll 6:163 i Järfälla kommun. På fastigheten har 1963 uppförts ett flerfamiljshus med fem våningar, i vilka man upplåter bostadslägenheter. Påbyggnad av vindslägenheter skedde 1989-1990.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 551 m². Taxeringsvärdet är 85 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 62 000 tkr och markvärdet 23 400 tkr.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar, saneringsavtal vid ohyra och kollektivt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s. k. äkta bostadsrättsförening.

Lägenheter och lokaler
Av föreningens 110 bostadslägenheter är 105 st. upplåtna med bostadsrätt och 5 st. upplåtna med hyresrätt per 2019-12-31. Tre lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	110	6733
Lokaler (ink förråd)	1	60
Garage		
Bilplatser	47	
	158	6 793

Under 2019 har 14 st. överlåtelser ägt rum. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 10 st.

Fastighetsadresser
Kopparvägen 2 - 20 (jämna nummer)

Förvaltning

Administrativ förvaltning har ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm tillsammans med styrelsen. Teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Peter Jonsson har varit föreningens förvaltare t o m Januari månad sen tog Jonas Karlsson över som förvaltare under perioden februari t om juli månad där efter tog Mattias Swanesjöö över.

Information
Information lämnas via anslag i portarna och utskick.

Gemensam panncentral
Föreningen är delägare och medlem i Kopparvägen ekonomisk förening (org nr 713200-0451). Föreningen har ett andelstal på 28,38 % i föreningen, vars ändamål är att driva en panncentral för uppvärmning hos medlemmarna. Övriga medlemmar är Brf Kopparstaven (54,05 %), samt Brf Kopparskölden (17,57 %).

SO.

Organisation

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande:

Ordinarie Styrelseledamöter		*Styrelsesuppleanter*
Anna-Liisa Timonen	Ordförande	Rickard Liden
Katrin Persson	Vice ordförande	Rasmus Axelsson
Nina Anell	Sekreterare	

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 14 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor ordinarie har varit Jessica Axtelius och revisor suppleant Carl Torstensson, vald vid föreningsstämman samt en revisor anställd hos BoRevision AB, Erik Davidsson.

Valberedning

Valberedning har varit Grazyna Bergman och Teodora Topi med Grazyna Bergman som sammankallande.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anna-Liisa Timonen, Katrin Persson och Nina Anell, två i förening.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	*2018*	*2017*	*2016*	*2015*
Nettoomsättning, tkr	6 555	7 750	7 170	6 221	6 105
Årets resultat, tkr	265	-801	-455	-475	-689
Fond för yttre underhåll, tkr	1 085	1 578	1 240	1 024	858
Belåning, kr/kvm totalyta	7 282	7 356	7 426	7 499	7 573
Räntekänslighet*	8,8	9,0	9,3	9,6	9,9
Soliditet, %	42,6	42,3	42,6	41,5	41,5
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	837	820	802	789	771
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	251	170	183	186	65

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.
**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

30.

Förändring av eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgift*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	40 761 053	9 983 744	1 578 156	-14 059 653	-800 557
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-492 744	-307 813	800 557
Årets resultat					264 512
	40 761 053	**9 983 744**	**1 085 412**	**-14 367 466**	**264 512**

Styrelsens kommentarer
Föreningen visar ett positivt resultat på 265 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är räntekostnader (853 tkr), avskrivningar (1 127 tkr), löpande underhåll (536 tkr) samt uppvärmning (890 tkr).

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme, varmvatten, hur vi vädrar och sorterar våra sopor så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgifter och hyror. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Mervärdesskatt
Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående mervärdesskatt. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

År	*Åtgärd*
2004	Målning av tak, renovering av tvättstugor, hissar
2006	Stambyte, humidus läcksökning el
2007	Lås byte av allmänna utrymmen, byte av portar, fläktbyte på tak, målning trapphus, byte av undertak, ordningsställande av lokaler i krypgrunden, Home Solution gemensam el, dränering av framsida
2008	Dränering av baksida, fönsterbyte
2013	Renovering av fasaden framsida och gavlarna
2014	Stamspolning av avloppstammarna, målning av tak och entretak
2015	Renovering av putsfasad baksida, byte ventilations fläktar
2017	Renovering av takfoten på baksidan
2018	Vattenläcka inkommanden vatten slänten Kopparvägen 20, lagning av takläckage kopparvägen 10 och 18 samt i trapphuset
2019	Byte av fönster på plan 3
2019	Byte av elmätare till lgh och uppgradering av IMD EL och temperaturgivare.
2019	Ny ventilation i krypgrunden
2019	Stamspolning hela fastigheten
2019	Ny ytterbelysning till portarna
2019	Iordningställande av slänten vid gaveln port 20.

Händelser under året

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-05-15. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Reparationer och underhåll
Utöver normalt löpande underhåll har bl. a. följande aktiviteter påbörjats under året:
-Underhåll av sockel och gavlar av fastigheten

Aktiviteter
Föreningen har haft en gemensam höst- och en vårstädning under 2019.

Avgifter och hyror
2019-01-01 Höjning av årsavgiften med 2 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 837 kronor/m^2. Hyreshöjning har skett med 1,48 % från 2019-01-01 efter förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår
Budgeten visar på ett underskott efter finansiella poster på 245 tkr.
Ingen avgiftshöjning för 2020.

Underhållsplan
Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Planerade underhåll och investeringar
Fastigheten är i gott skick efter alla underhåll som varit.
Under 2020 kommer vi investera i matsorteringskärl.

År	*Åtgärd*
2020	Investera matsorteringskärl

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-14 367 466
Årets resultat	264 512
	-14 102 954
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-14 102 954
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	317 094
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-340 215
Balanserat resultat efter disposition	-14 126 075

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 085 412
Årets förändring enligt ovanstående disposition	23 121
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	1 108 533

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	6 555 342	7 750 098
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-3 849 859	-5 548 642
Planerat underhåll	*4*	-317 094	-832 448
Fastighetsskatt		-147 071	-151 470
Avskrivningar	*5*	-1 126 895	-1 120 719
		-5 440 919	-7 653 279
Rörelseresultat		**1 114 423**	**96 819**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	3 207	2 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-853 118	-900 173
		-849 911	-897 376
Årets resultat		**264 512**	**-800 557**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	*8*	70 911 323	70 556 016
Mark		14 434 905	14 434 905
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*9*	-	2 138
		85 346 228	84 993 059
Summa anläggningstillgångar		85 346 228	84 993 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 148	1 547
Avräkningskonto HSB		2 831 472	3 274 944
Övriga fordringar	*10*	272 700	218 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	151 919	110 915
		3 257 239	3 605 815
Summa omsättningstillgångar		3 257 239	3 605 815
SUMMA TILLGÅNGAR		**88 603 467**	**88 598 874**

90.

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 761 053	40 761 053
Upplåtelseavgifter		9 983 744	9 983 744
Fond för yttre underhåll		1 085 412	1 578 156
		51 830 209	52 322 953
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		-14 367 466	-14 059 653
Årets resultat		264 512	-800 557
		-14 102 954	-14 860 210
Summa eget kapital		37 727 255	37 462 743
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*12*	48 774 464	49 474 464
		48 774 464	49 474 464
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*13*	700 000	500 000
Leverantörsskulder		421 638	266 226
Övriga kortfristiga skulder	*14*	231 507	257 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	748 603	638 082
		2 101 748	1 661 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**88 603 467**	**88 598 874**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	264 512	-800 557
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 126 895	1 120 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 391 407	320 162
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-94 896	693 446
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	240 081	34 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 536 592**	**1 047 763**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-1 480 064	-2 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 480 064**	**-2 138**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-500 000	-475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-500 000**	**-475 000**
Årets kassaflöde	**-443 472**	**570 625**
Likvida medel vid årets början	3 274 944	2 704 319
Likvida medel vid årets slut	**2 831 472**	**3 274 944**

Likvida medel

	2019-12-31	*2018-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Avräkning HSB	2 831 472	3 274 944
	2 831 472	**3 274 944**

30.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	*Avskr. plan*	*%*	*Slutår*
Byggnader	Komponentavskrivning	1,3 - 5,0	2082

Pågående ombyggnad
Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder
Av föreningens lån förfaller 21 825 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 2 551 tkr.
Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året	*2019*	*2018*
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	92 000	90 550
Mötesarvode	51 600	44 560
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	2 587
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar*	54 500	46 700
Utbildning och konferenser	5 625	-
Social kostnader	64 600	64 039
	271 325	**251 436**

* Föreningen avlönar en lokalvårdare med 53 000 kr.

90

Not 2 Nettoomsättning

	2019	*2018*
Årsavgifter bostäder	5 635 080	5 524 428
Hyresintäkter bostäder	349 920	345 348
Hyresintäkter garage och p-platser	169 200	169 200
Försäkringsersättning	56 036	1 379 278
Intäkter el	298 798	287 543
Övriga intäkter	46 308	44 301
	6 555 342	**7 750 098**
Avgår	-	-
	6 555 342	**7 750 098**

Not 3 Drift

	2019	*2018*
Fastighetsskötsel	213 478	243 223
Löpande underhåll	535 615	2 378 281
El	466 334	424 513
Uppvärmning	889 875	889 872
Vatten	235 376	239 477
Sophämtning	194 888	214 449
Fastighetsförsäkring	92 407	84 867
Städning	53 000	45 200
Förvaltningskostnader	520 218	464 860
Extern revision	1 988	13 300
Personalkostnader	218 325	206 236
Kabel-TV	30 446	39 681
Vinterskötsel	139 610	113 555
Övrig drift	258 299	191 128
	3 849 859	**5 548 642**

Not 4 Planerat underhåll

	2019	*2018*
Utfört underhåll bostäder	-	16 299
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	98 750	40 663
Utfört underhåll installationer	218 344	12 500
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	748 111
Utfört underhåll övrigt	-	14 875
	317 094	**832 448**

Not 5 Avskrivningar

	2019	*2018*
Byggnader	1 126 895	1 120 719
	1 126 895	**1 120 719**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 152	2 679
Övriga ränteintäkter	55	118
	3 207	**2 797**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Räntekostnader för långfristiga skulder	852 735	900 139
Övriga räntekostnader	383	34
	853 118	**900 173**

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden :		
-Vid årets början	83 302 158	83 302 158
-Årets anskaffningar	1 482 202	-
-Årets utrangeringar	-302 112	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	84 482 248	83 302 158
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 746 142	-11 625 423
-Årets utrangering	302 112	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 126 895	-1 120 719
	-13 570 925	-12 746 142
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**70 911 323**	**70 556 016**
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	62 000 000	52 000 000
Byggnader - lokaler	-	-
	62 000 000	52 000 000
Mark - bostäder	23 400 000	18 400 000
Mark - lokaler	-	-
	23 400 000	18 400 000
Summa taxeringsvärde	**85 400 000**	**70 400 000**

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Vid årets början	2 138	-
Årets anskaffningar	1 480 064	2 138
Aktiverat Fönster 2019	-1 113 202	-
Aktiverat IMD-El 2019	-369 000	-
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**2 138**

JO.

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Skattekonto	219 625	162 150
Skattefordringar	53 075	53 075
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 184
	272 700	**218 409**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Kabel-tv och bredband	7 731	7 608
Fastighetsförsäkring	106 324	91 656
Övrigt	37 864	11 651
	151 919	**110 915**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Lånenummer*	*Ränta %*	*Konv.datum*	*Belopp*
Stadshypotek	62342	1,20	2020-12-01	8 881 712
Nordea	39788951937	0,95	2023-11-15	10 000 000
Stadshypotek	456689	1,2	2020-09-30	3 000 000
Stadshypotek	75959	1,13	2021-01-30	16 267 752
Stadshypotek	78155	1,4	2020-03-04	525 000
Stadshypotek	168267	0,95	2022-03.30	10 800 000
				49 474 464
Nästa års beräknade amortering				-700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**48 774 464**
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				45 974 464

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Uttag pantbrev i fastighet	60 904 000	60 904 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	60 904 000	60 904 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	*2018-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	700 000	500 000
	700 000	**500 000**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	*2018-12-31*
Källskatt	22 350	21 099
Arbetsgivaravgift	23 408	22 097
Inre fond	185 749	206 637
Övriga kortfristiga skulder	-	7 526
	231 507	**257 359**

90.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förutbetalda hyror och avgifter	485 870	452 245
Upplupna räntekostnader	54 199	80 983
Upplupen el	41 704	42 309
Upplupen vatten	157 536	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 294	62 545
	748 603	**638 082**

Järfälla 2020-02-18

Anna-Liisa Timonen

Katrin Persson

Nina Anell

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-02-27

Jessica Axtelius
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kopparslanten, org.nr. 769608–6524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kopparslanten för år 2019.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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. Risken 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 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.

90.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisnings-lagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf XXXX för år ÅÅÅÅ samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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.

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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Stockholm den 27 / 2 2020

Erik Davidsson
BoRevision AB

Jessica Axtelius
Förtroendevald revisor