

Årsredovisning
för
Brf Stockholmshus nr 4
Org nr 702002-1767

Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Brf Stockholmshus nr 4, med säte i Johanneshov, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 maj 2010.

Föreningens byggnad och tomt

Föreningen äger fastigheterna Neonljuset 1-4, Triplexen 1 och 3, Kristallkronan 1-4 och 7-9 samt därpå uppförda bostadshus, sammanlagt 14 byggnader på föreningens 13 fastigheter, byggår 1943. Bostadshusen innehåller 191 lägenheter med en sammanlagd yta på 8 692 kvm med följande fördelning:

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum med kokvrå (29-31,5 kvm)
115 st	1 rum och kök med matrum (41 kvm)
57 st	2 rum och kök (52,2 kvm)
9 st	2 rum och kök (54-54,5 kvm)
3 st	2 rum och kök (59 kvm)
2 st	5 rum och kök (92 kvm)

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I byggnaderna finns även åtta lokaler/källarförråd samt ett antal mindre skrubbar sammanlagt med en yta på 253 kvm. Dessutom finns cykelrum, fyra tvättstugor, bastu, en hobbylokal och ett övernattningsrum.

Föreningen har 48 stycken parkeringsplatser. Förutom de som ligger på egen mark är 10 stycken belägna på Axvallsvägen på mark som föreningen arrenderar av Stockholms stad, och 11 stycken belägna på Läckövägen 4 på mark som hyrs av Svenska Bostäder.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 377 kr per lägenhet, totalt 263 007 kr. Fastighetsskatten för föreningens lokaler är 14 920 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 198 492 000 kr, varav byggnadsvärdet är 85 824 000 kr och markvärdet 112 668 000 kr. Värdeår är 1943.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Under det gångna verksamhetsåret har ekonomisk förvaltning skötts av Fastum AB och fastighetsskötsel av Driftia Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades av dåvarande överståthållarämbetet den 20 juni 1945.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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.

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lennart Gustavsson Marianne Skogfeldt Mikael Franzén Adam Lindoff Niklas Rigbrandt	ordförande kvarstår 1 år kvarstår 1 år fyllnadsval 1 år nyval 2 år (t o m sept 2019) nyval 2 år
Suppleanter	Susanne Graan Ingrid Kjellander	nyval 2 år fyllnadsval 1 år

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Mazars AB

Internrevisor	Kajsa Hjalmarsson
Revisorssuppleant internt	Jonas Livervall

Valberedning

Arne Strömberg	Sammanställande
Sofia Kollnert	

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi. Resultatet ligger på plus, årsavgifterna är alltså oförändrade, och föreningen har kunnat fortsätta att göra avsättningar till framtida underhåll. I februari 2019 gjordes en extra amortering av fastighetslånet med 2 miljoner kr. Totalt amorterade föreningen 2,5 miljoner kr under räkenskapsåret 2019. Se också not 15. Efter innevarande års amorteringar ligger fastighetslånet under 668 kr/kvm.

Underhåll

Under verksamhetsåret har styrelsen fortlöpande besiktigt föreningens byggnader samt synat de lägenheter som överlåtits. Såväl byggnader som lägenheter är i allmänhet i gott skick. På sikt behöver fönstermålning göras. Behov finns av att byta till modernare lås i föreningens portar samt anskaffa ett nytt bokningssystem till tvättstugorna. Båda dessa åtgärder är inplanerade under nästkommande år.

Under verksamhetsåret har föreningen renoverat två tvättstugor med tillhörande entréer. En torktumlare har bytts ut och anskaffning av ny torkrumsavfuktare till ett av torkrummen är inplanerad. Under verksamhetsåret har föreningen också utfört ett stort antal mindre reparationer av sedvanligt slag. Takfläktar har bytts, mindre VVS- och el-arbeten utförts, portar inljats, klotter sanerats, jord fyllts på i gräsmattorna, etc. En del bättringsmålning i bland annat trappuppgångarna kvarstår dock. Alla armaturer till utebelysningen har rengjorts och nya energisnåla lampor har monterats.

Övernattningsrummet

Under räkenskapsåret har övernattningsrummet varit uthyrt 109 nätter vilket motsvarar en belägningsgrad på ca 30 %. Nya sängkläder och nya persienner har anskaffats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 237 (238) medlemmar. Under året har 24 medlemmar tillträtt samt 25 medlemmar utträtt ur föreningen. Föreningen har haft sammanlagt 22 (18) överlåtelser till ett genomsnittligt pris av 63 162 (58 858) kr/kvm.

Medlemmarna informeras löpande om föreningens verksamhet via ett informationsblad. Föreningen har även en hemsida: stockholmshusnr4.se.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 346	6 329	6 318	6 288
Soliditet (%)	83,77	78,73	74,08	68,79
Resultat efter finansiella poster	1 210	1 377	1 450	1 581
Resultat exklusive avskrivningar	2 097	2 264	2 337	2 477
Fastighetslån kr/kvm	668	955	1 243	1 588
Årsavgifter kr/kvm	684	684	684	684
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,86	0,55	0,50	0,52

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning

9

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 147	3 500 000	24 582 033	6 164 225	1 376 698	35 795 103
Disposition av föregående års resultat:				1 376 698	-1 376 698	0
Avsättning till yttre fond			544 000	-544 000		0
Ianspråktagas från yttre fond			-51 031	51 031		0
Årets resultat					1 210 284	1 210 284
Belopp vid årets utgång	172 147	3 500 000	25 075 002	7 047 954	1 210 284	37 005 387

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 047 954
årets vinst	1 210 284
	8 258 238

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	544 000
Ur yttre fonden ianspråktagas	-168 112
i ny räkning överföres	7 882 350
	8 258 238

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 345 586	6 328 596
Summa rörelseintäkter		6 345 586	6 328 596
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 380 544	-3 292 721
Övriga externa kostnader	4	-566 248	-556 940
Personalkostnader	5	-240 707	-162 416
Avskrivningar	6, 7	-886 801	-886 801
Summa rörelsekostnader		-5 074 300	-4 898 878
Rörelseresultat		1 271 286	1 429 718
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 097	-53 020
Summa finansiella poster		-61 002	-53 020
Resultat efter finansiella poster		1 210 284	1 376 698
Årets resultat		1 210 284	1 376 698

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 647 275	38 431 538
Ombyggnad och bredband	7, 8	2 776 717	2 879 254
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 423 992	41 310 792
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	95 000	95 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		95 000	95 000
Summa anläggningstillgångar		40 518 992	41 405 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	2 778 929	3 034 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	304 508	300 532
Summa kortfristiga fordringar		3 083 437	3 334 701
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		571 260	724 140
Summa kassa och bank		571 260	724 140
Summa omsättningstillgångar		3 654 697	4 058 841
SUMMA TILLGÅNGAR		44 173 689	45 464 633

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 672 147

3 672 147

Fond för yttre underhåll

25 075 002

24 582 033

Summa bundet eget kapital

28 747 149

28 254 180

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 047 954

6 164 225

Årets resultat

1 210 284

1 376 698

Summa fritt eget kapital

8 258 238

7 540 923

Summa eget kapital

37 005 387

35 795 103

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

5 303 250

7 803 250

Summa långfristiga skulder

5 303 250

7 803 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

500 000

500 000

Förskott från kunder

0

9 000

Leverantörsskulder

263 110

370 566

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 101 942

986 714

Summa kortfristiga skulder

1 865 052

1 866 280

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 173 689

45 464 633

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 210 284

1 376 698

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

886 801

886 801

Förändring skatteskuld / fordran

9 760

4 202

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 106 845

2 267 701

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 976

-18 989

Förändring av leverantörsskulder

-107 456

11 903

Förändring av kortfristiga skulder

106 228

114 938

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 101 641

2 375 553

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-2 500 000

-2 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 500 000

-2 500 000

Årets kassaflöde

-398 359

-124 447

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 476 272

3 600 719

Likvida medel vid årets slut

3 077 913

3 476 272

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar	20 och 40 år
Bredband	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 949 756	5 949 756
Hyror lokaler	181 752	176 771
P-plats och garage	179 700	180 600
Övriga objekt	34 378	21 469
	6 345 586	6 328 596

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	112 998	110 202
Trädgårdsskötsel	7 450	27 684
Städdag/Aktivitet	3 137	2 999
Städkostnader	207 237	186 227
Snöröjning/sandning	33 734	89 295
Reparationer	120 937	108 504
Klottersanering	7 274	5 194
Trädgård och utemiljö	1 132	0
Planerat underhåll	168 112	64 820
El	231 326	233 288
Värme	1 664 636	1 648 484
Vatten och avlopp	270 470	263 570
Avfallshantering	224 504	219 018
Försäkringskostnader	184 749	167 954
Tomträttsavgäld	12 739	12 498
Kabel-tv	30 057	29 527
Arrendeavgifter	82 374	74 524
Förbrukningsinventarier	4 252	1 343
Förbrukningsmaterial	13 426	47 590
	3 380 544	3 292 721

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	14 920	12 800
Fastighetsavgift	263 007	255 367
Porto och telefoni	12 265	12 827
Föreningsgemensamma kostnader	4 538	5 854
Revisionsarvode	24 000	23 250
Ekonomisk förvaltning	202 500	197 501
Bankkostnader	2 104	2 056
Konsultarvoden	0	37 975
Energideklaration	27 500	0
Medlems-/föreningsavgifter	9 500	9 310
Övriga poster	5 915	0
	566 249	556 940

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	186 000	70 200
Ers till styrelse extra arbete	0	60 000
Övriga arvoden	1 500	4 900
Sociala avgifter på arvoden	53 207	27 316
	240 707	162 416

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	39 213 206	39 213 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 213 206	39 213 206
Ingående avskrivningar	-19 035 640	-18 251 376
Årets avskrivningar	-784 264	-784 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 819 904	-19 035 640
Redovisat värde mark	18 253 972	18 253 972
Redovisat värde mark	18 253 972	18 253 972
Utgående redovisat värde	37 647 274	38 431 538
Taxeringsvärden byggnader	85 824 000	75 794 000
Taxeringsvärden mark	112 668 000	71 486 000
	198 492 000	147 280 000

Not 7 Ombyggnad inklusive soprum

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	3 800 725	3 800 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 800 725	3 800 725
Ingående avskrivningar	-921 471	-818 934
Årets avskrivningar	-102 537	-102 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 024 008	-921 471
Utgående redovisat värde	2 776 717	2 879 254

Not 8 Installation bredband

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 255 990	1 255 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 255 990	1 255 990
Ingående avskrivningar	-1 255 990	-1 255 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 255 990	-1 255 990
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 492	26 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 492	26 492
Ingående avskrivningar	-26 492	-26 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 492	-26 492
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
50 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883 à 1 900 kr	95 000	95 000
	95 000	95 000

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

9

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	17 430	17 430
Skattefordran	254 847	264 607
Avräkningskonto förvaltare	2 506 652	2 752 132
	2 778 929	3 034 169

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Stockholmsstad, Trafikkontoret	7 528	7 362
Driftia förvaltning	18 833	18 367
Exploateringskontoret	11 613	9 144
Kabel-TV	7 551	7 416
Folksam, försäkring	203 224	184 749
Svenska bostäder, hyra p-plats	0	9 735
Bostadsrätterna medlemsskap	0	9 500
Fastum AB, ekonomisk förvaltning	55 759	54 259
	304 508	300 532

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,105	2020-02-28	5 803 250	8 303 250
			5 803 250	8 303 250

Kortfristig del av långfristig skuld	500 000	500 000
--------------------------------------	---------	---------

Lånet till Swedbank är formellt kortfristigt då det förfaller inom 12 månader. Styrelsen har möjlighet och för avsikt att förlänga lånet, varför det mest rättvisande har bedömts vara att redovisa beloppet som långfristigt.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 879	4 773
Upplupna styrelsearvoden	136 150	53 000
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	549 715	535 948
Fastighetsel	58 899	66 536
Fjärrvärme	215 401	231 122
Vatten	68 858	0
Renhållning	47 041	10 135
Vinterunderhåll	0	14 170
Underhåll bastu	0	51 031
	1 101 943	986 715

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2020 gjordes en extra amortering av fastighetslånet med 1 miljon kronor.

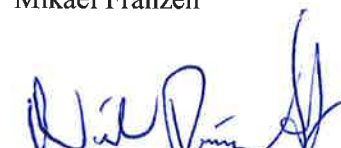
Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	37 500 140	37 500 140
	37 500 140	37 500 140

Stockholm *2020-05-02*


Lennart Gustavsson
Ordförande


Mikael Franzén


Niclas Rigbrandt


Marianne Skogfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020-05-08*

Mazars AB


Åsa Thelin
Auktoriserad revisor
Mazars AB

Kajsa Hjalmarsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Stockholmshus nr 4
Org. nr 702002-1767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stockholmshus nr 4 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 resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



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 Stockholmshus nr 4 för år 2019 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 BRF Stockholmshus nr 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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, 2020-05-08

Mazars AB



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor