



Årsredovisning 2019

Brf Nystaden 2

Org. 769607-3670

lm

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Nystadsgatan 1, bv, 164 75 Kista

Miljöstugan öppen måndagar på ojämna veckor 19.00-20.00

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

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjanderätt 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 fastighet, Nystad 2 i Stockholms kommun förvärvades 2008-11-06.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus samt tre radhuslängor. Fastigheten byggdes 1976 efter ritningar av Lars Bryde. Föreningen utgör ena sidan i en kvadrat med hus, så kallat storgårdskvarter, med en stor grönskande gård i kvarterets mitt. Byggherre var det kommunala bostadsbolaget Svenska Bostäder som föreningen senare köpte fastigheten av.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Nystad 2 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgiften är per 2019-12-31 362 800 kr. Avtalet sträcker sig till 2024-06-30.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 298 kvm, varav 7 201 kvm utgör lägenhetsyta och 97 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
65 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 78 upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som

M

underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Energieffektivisering armaturer gatubelysning	2018
Borttagning lusthus	2018
Energieffektivisering hiss-belysning	2017
Fasadrenovering radhusen	2017
Uppgrävning och återst uteplatser	2017
Trädfällning	2017
Trädfällning för luftigare utemiljö	2016
Gårdsrenovering och asfaltering	2016
Målning källargångar	2016
Inskaffat dusch och wc för anv vid renovering av hyreslägenheter	2016
Trädfällning, stubbfräsning	2015
Målning källare	2015
Staket	2015
Trapphusarmaturer 9-15	2014
Stamspolning	2014
OVK-besiktning, godkänd	2014
Radon, godkänd	2014
Trapphusarmaturer	2013
Byte Vattenkopplingar	2013
Värmeinjustering	2012
Takrenovering	2011
Miljöstuga	2010
Föreningslokal	2010
Tvättstugor	2010
Trädgård	2009
Passersystem	2009
Spolning stammar	2009

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Järva Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-20. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-08-01. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 106 medlemmar. Antalet nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 105. Under året har 4 överlåtelser skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

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, 2019-04-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tuncay Kaplan	ledamot/ordf.
Maryan Abdi	ledamot
Tuija Darvishi	ledamot
Susanne Sjöholm	ledamot
Marja Siltala	suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adecco Revisorer, valts.

Valberedningen består av Cebraill Uludag.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst vilket är en förbättring jämfört med förlusten

2018. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och i samband med budgetarbetet inför 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret: Renovering och målning av radhusförråden samt fönsterblecken på radhusen. Omfattande kontroll av vegetationen i området och åtgärder i form av kronreducering och trädfällningar. Vi har också påbörjat hissmodernisering.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 4 320 Kkr, se nedan. Hissmoderniseringen är påbörjad och planen är att under 2020 genomföra modernisering av fem hissar. Stamspolning och OVK-besiktningen kommer också planerad att genomföras under 2020.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Modernisering/renovering hissar	2020	4 060
OVK	2020	110
Stamspolning	2020	150

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 569 145	7 233 500	-7 216 141	-288 616	32 297 888
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond					
lanspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-288 616	288 616	
Upplåtelser					0
Årets resultat				88 116	88 116
Belopp vid årets utgång	32 569 145	7 233 500	-7 504 757	88 116	32 386 004

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	6 023	5 931	5 966	5 973	5 844
Resultat efter finansiella poster, Kkr	88	-289	-1 594	553	126
Soliditet, %	50,0	50,0	48,6	49,9	49,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	818	809	818	818	791
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 411	5 433	5 524	5 545	5 563
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	5 646	5 646	5 648	5 648	5 648
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,16	1,13	1,35	1,47	2,44
Fastighetens belåningsgrad, % **	54,5	53,9	53,2	52,5	51,8

* 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	-7 504 757
Årets resultat	88 116
	-7 416 641
Styrelsen föreslår att:	
Avsättning till yttre fond	100 000
I ny räkning överföres	-7 516 641
	-7 416 641

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
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 019 909	5 928 136
Övriga intäkter		3 500	2 475
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 023 409	5 930 611
 Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 111 721	-4 398 666
Övriga externa kostnader	4	-268 210	-314 109
Personalkostnader	5	-183 331	-176 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-958 809	-983 200
Summa rörelsens kostnader		-5 522 071	-5 872 209
 Rörelseresultat		501 338	58 402
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 171	7 604
Räntekostnader		-420 393	-354 622
Summa finansiella poster		-413 222	-347 018
 Resultat efter finansiella poster		88 116	-288 616
 Årets resultat		88 116	-288 616



BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

6

57 225 018

58 183 827

Summa materiella anläggningstillgångar

57 225 018

58 183 827

Summa anläggningstillgångar

57 225 018

58 183 827

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

601

2 273

Övriga fordringar

36 410

25 815

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

396 428

331 745

Summa kortfristiga fordringar

433 439

359 833

Kassa och bank

7 074 941

6 002 990

Summa omsättningstillgångar

7 508 380

6 362 823

SUMMA TILLGÅNGAR

64 733 398

64 546 650

M

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

39 802 645

39 802 645

Summa bundet eget kapital

39 802 645

39 802 645

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-7 504 757

-7 216 141

Årets resultat

88 116

-288 616

Summa fritt eget kapital

-7 416 641

-7 504 757

Summa eget kapital

32 386 004

32 297 888

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

31 086 586

31 233 456

Summa långfristiga skulder

31 086 586

31 233 456

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

8

127 931

108 992

Leverantörsskulder

305 344

339 096

Aktuell skatteskuld

36 390

5 471

Övriga skulder

0

27 945

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

791 143

533 802

Summa kortfristiga skulder

1 260 808

1 015 306

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 733 398

64 546 650

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	501 338	58 402
Justeringar för avskrivningar	958 809	983 200
Erhållen ränta mm	7 171	7 604
Erlagd ränta	-420 393	-354 622
Betald inkomstskatt	0	1 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 046 925	696 410
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 672	9 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-75 277	56 946
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-33 752	19 578
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	260 314	-186 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 199 882	595 751
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 800 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	18 939	-9 700
Amortering långfristiga lån	-146 870	-114 628
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-127 931	1 675 672
Förändring av likvida medel	1 071 951	2 271 423
Likvida medel vid årets början	6 002 990	3 731 568
Likvida medel vid årets slut	7 074 941	6 002 990

M

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Inventarier	20 %

Immateriella anläggningstillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

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.

Föreningen beskattas också för småhus där fastighetsavgiften per småhus var 8 049 kr för räkenskapsåret.

M

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hysesintäkter bostäder	1 278 188	1 245 021
	Årsavgifter bostäder	4 719 396	4 659 636
	Bredband internetanslutning	8 976	8 976
	Övriga intäkter	13 349	14 503
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 019 909	5 928 136
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	156 000	143 000
	Yttre skötsel	64 381	109 855
	Reparationer och underhåll	915 207	1 148 018
	Fastighetsel	181 964	189 857
	Fjärrvärme	1 137 213	1 184 040
	Vatten	286 974	282 668
	Sophantering	136 506	133 370
	Tomträttsavgäld	362 800	362 800
	Gemensamhetsanläggning	132 505	112 051
	Fastighetsförsäkring	151 135	135 296
	Fastighetsskatt/avgift	241 135	185 761
	Övriga driftkostnader	345 901	411 950
	Summa övriga driftkostnader	4 111 721	4 398 666
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Telefonkostnader	7 425	7 586
	Inkasso/betalningsföreläggande	2 038	783
	Revisionsarvode	45 000	35 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	156 303	153 470
	IT-tjänster	870	1 099
	Bankkostnader	3 645	3 610
	Advokatkostnader	27 000	39 313
	Övriga administrativa kostnader	25 929	73 248
	Summa övriga externa kostnader	268 210	314 109
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Löner och ersättningar	139 500	134 100
	Sociala kostnader	43 831	42 134
	Summa personalkostnader	183 331	176 234

M

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	64 577 295	64 577 295		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 577 295	64 577 295		
	Ingående avskrivningar	-6 393 468	-5 410 268		
	Årets avskrivningar	-958 809	-983 200		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 352 277	-6 393 468		
	Utgående redovisat värde	57 225 018	58 183 827		
	Redovisat värde byggnader	57 201 790	58 159 124		
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	23 228	24 703		
	Summa redovisat värde	57 225 018	58 183 827		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	79 521 000	54 288 000		
	varav byggnader:	56 977 000	38 442 000		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	169 206	117 405		
	Tomträttsavgäld	90 700	90 700		
	Arvode ekonomisk förvaltning	39 789	0		
	Övriga förutbetalda kostnader	96 733	123 640		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	396 428	331 745		
Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Amortering inom 1 år	127 931	108 992		
	Amortering inom 2 till 5 år	511 724	435 968		
	Amortering efter 5 år	30 446 931	30 688 496		
	Summa långfristiga skulder	31 086 586	31 233 456		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
	SBAB	2021-09-08	1,38	71 536	10 475 942
	SBAB	2020-08-24	1.22	56 395	9 738 575
	SBAB	2023-10-11	1.10		11 000 000
	Summa			127 931	31 214 517
	Avgår kortfristig del				127 931
	Summa långfristiga skulder				31 086 586

M

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	477 167	428 670
	Upplupen elkostnad	13 370	19 688
	Upplupen fjärrvärmekostnad	143 627	0
	Övriga upplupna kostnader	156 979	85 444
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	791 143	533 802

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
	Summa ställda säkerheter	33 000 000	33 000 000

Akalla 2020-03-01


Tuncay Kaplan

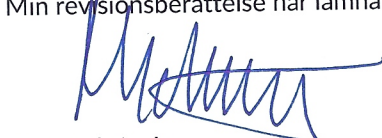

Maryan Abdi

Susanne Sjöholm


Tuija Darvishi



Min revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2020.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nystaden 2
Org.nr. 769607-3670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nystaden 2 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 "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 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.

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 fel, 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 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 våra 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. 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
- 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 Nystaden 2 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.

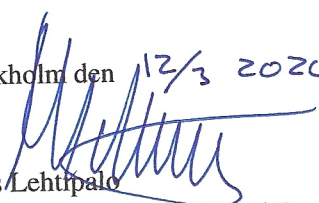
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

M

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 12/3 2020.


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far