



Årsredovisning 2019

Brf Kolveden

Org. 769607-2086

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress: Kolmårdsvägen 51, 181 67 Lidingö
Mail: brfkolveden@gmail.com
www.brfkolveden.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Kundtjänst: 010 - 175 71 00, kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

JA E me
C-546

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastigheter, Hunneberg 1, Halleberg 1, Omberg 1, Kolmården 1 och Tiveden 1 i Lidingö Stad, förvärvades 2005-06-27. Förvärvet skedde via köp av andelar i ekonomisk förening varifrån föreningen förvärvade fastigheterna.

Föreningens fastigheter består av fem flerbostadshus med adresserna Kolmårdsvägen 39-71 och Tivedsvägen 1-11. Fastigheterna byggdes under 1950-talet och har värdeår 1950-1952.

Den totala byggnadsytan uppgår till 13 547 kvm, varav 12 645 kvm utgör lägenhetsyta och 902 kvm lokalyta. I föreningen finns 123 parkeringsplatser varav en är för endast släpvnag och 11 garageplatser.

Av dessa lägenheter är 215 upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt samt en lägenhet som är föreningens. Den används för uthyrning till familjemedlemmar vid besök.

Föreningen har 30 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Bostadsrättstillägget ersätter dock inte hemförsäkringen.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2005. Planen uppdateras årligen.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte, fasad, tilläggsisolering tak påb	1995
Stambyte, fasad, tilläggsisolering tak avsl	1997
Sophus	2007
OVK, fibernät, energideklaration	2009
Stamspolning, skyddsrumanpassning	2010
Isolering, dränering grund Tivedsv.	2010
Lackering entrépartier, balkongtrösklar	2013
Målning av garageportar	2013
Balkongdroppsskydd	2013
Iordningsställande gym, bastu	2013
Förbättring av utemiljöns belysning	2013
Renovering badrumsfönster	2014
Renovering av tvättstugor	2015
EL-entreprenad	2015
Renovering betongtrappor och entréer	2015
Putsning av grundsocklar	2015
OVK	2016
Rep av avloppsrör Kmv 63 utanför huset	2016
Serviceventiler vattenmätare	2017
Elundercentraler	2017
Infästning lägenhetsdörrar	2017
Avledning utblås från tvättstuga	2017
Nedtagning av tre större tallar	2018
Gallring av träd, plantering av nya	2018
Byte och riktning av parkeringsplankor	2018
Löpande åtgärder av fönster och entréer	2018
Stamspolning	2019
Renovering och målning källare	2019
Uppdaterad el Omberg	2019
Nya armaturer till källare och vindar	2019
Energideklaration, fönstertätning	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsskötsel Lindskog AB. För den

ME
E-LJA
GKL

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-06-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-05-18. Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 273. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som avgått under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 274. Under året har 14 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gia Kressner-Gjednes	ledamot/ordf.
Eric Litton	ledamot
Mats Ekenberg	ledamot
Johan Andersson	ledamot
Torsten Ericsson	suppleant
Lars Andrén	suppleant

Till **revisor** har Ole Deurell, Parameter Revision AB valts.

Valberedningen består av Gudrun Krabbe Åhlander och Joakim Hellberg.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 25 st. Dessa ingår i arbetet 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

Resultatet för 2019 före avskrivningar och räntor är 1 995 Kkr, vilket kan jämföras med 3 110 Kkr föregående år. Nettoresultatet för 2019 blev -908 Kkr jämfört med -712 Kkr för 2018.

Räntor och avskrivningar är betydande kostnader vilket förklarar den stora skillnaden mellan verksamhetens överskott och redovisat nettoresultat. Avskrivningar är dock en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet.

Intäkterna ökade marginellt till 9 336 Kkr jämfört med 9 241 Kkr för 2018. Ökningen avser till största delen ökade intäkter för uthyrning p-platser.

Driftkostnader har ökat till 6 402 Kkr under 2019 jämfört med 5 096 Kkr under 2018. Det är framförallt kostnader för underhåll och reparationer som är högre än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den ligger lägre än föregående år. Detta beror på att föreningen har lagt om ett lån och dels amorterat av 3 Mkr. Amorteringen har kunnat ske efter det att föreningen har upplåtit en av sina hyresrätter till bostadsrätt och på det viset inbringat ca 2 Mkr till föreningen.

Föreningens sammantagna likviditetsflöde är svagt negativt, eftersom en frivillig amortering om 3 Mkr har gjorts. Den löpande verksamheten har ett fortsatt positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om faktorerna som påverkat årets likviditetsflöde. De likvida medel som inte sparas för drift, kommande underhållsbehov och betryggande likviditetsreserv kommer att nyttjas för amortering av föreningens lån. Föreningen hade per bokslutsdagen 5,6 Mkr i likvida medel.

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om oförändrade avgifter även för 2020.

E-G *ME* *klb*

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

Genomförd åtgärd

Stamspolning
Renovering och målning källare
Energideklaration
Uppdaterad el Omberg
Fönstertätning trapphus
Nytt skalskydd
Nya armaturer i källare och på vind
Avverkning träd

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas för år 2020 uppgå till ca 810 Kkr. För det planerade underhållet görs årligen en avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. I tabellen nedan visas de planerade projektens omfattning i tid och kostnad.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Laddstolpar Omberg	2020	75
Fortsatt renovering av cykelrum, vindar, soprum samt el- och undercentraler	2020	100
El-uppdatering Hunneberg	2020	500
Dörrar cykelrum, renovering staket	2020	135
Elundercentraler	2021	400
OVK	2021	75

Händelser efter räkenskapsåret

Diskussioner förs huruvida man ska värma upp föreningens fastigheter med bergvärme, i stället för som idag med fjärrvärme. Uppvärmning med bergvärme är billigare men ställer i gengäld högre krav på elförsörjningen.

Installation av nytt skalskydd, Aptus, kommer att färdigställas. Arbetet påbörjat under 2019.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 189 991	12 880 910	3 188 959	0	-711 639	163 548 221
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			818 000	-818 000		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-711 639	711 639	
Upplåtelser	659 542	1 370 458				2 030 000
Årets resultat					-907 563	-907 563
Belopp vid årets utgång	148 849 533	14 251 368	4 006 959	-1 529 639	-907 563	164 670 658

Handwritten signatures and initials:
Ez Gals
JA

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	9 336	9 241	9 258	9 338	9 355
Resultat efter finansiella poster Kkr	-908	-712	-1 198	-635	-3 132
Soliditet, % ***	66,8	66,0	63,5	63,3	63,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	638	633	634	634	631
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 623	6 922	7 513	7 562	7 648
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 478	12 510	12 491	12 490	12 490
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,29	3,20	3,45	3,44	3,40
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,1	34,2	36,6	36,5	37,0

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

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

***Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Eget kapital/summa eget kapital och skulder.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 529 639
Årets resultat	-907 563
	-2 437 202
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	-810 000
Ur yttre fond ianspråk tas	652 000
I ny räkning överföres	-2 595 202
	-2 437 202

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.

Handwritten signature: J-L Jst ME

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	9 335 571	9 241 254
Övriga rörelseintäkter		94 426	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		9 429 997	9 241 254
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-6 401 969	-5 096 435
Övriga externa kostnader	4	-582 862	-570 048
Personalkostnader	5	-450 299	-464 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 054 837	-1 102 934
Summa rörelsens kostnader		-8 489 967	-7 233 752
Rörelseresultat		940 030	2 007 502
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 847 593	-2 719 141
Summa finansiella poster		-1 847 593	-2 719 141
Resultat efter finansiella poster		-907 563	-711 639
Årets resultat		-907 563	-711 639

JA ME
EL Gleg

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	238 891 834	239 763 418
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 063 277	1 246 530
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	540 249	0
Summa materiella anläggningstillgångar		240 495 360	241 009 948
Summa anläggningstillgångar		240 495 360	241 009 948
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		231 344	0
Övriga fordringar		19 201	225 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	73 990	66 606
Summa kortfristiga fordringar		324 535	291 906
Kassa och bank		5 586 209	6 379 177
Summa omsättningstillgångar		5 910 744	6 671 083
SUMMA TILLGÅNGAR		246 406 104	247 681 031

JA ME
EL Gled

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	163 100 901	161 070 901
Yttre fond	4 006 959	3 188 959
Summa bundet eget kapital	167 107 860	164 259 860
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 529 639	0
Årets resultat	-907 563	-711 639
Summa fritt eget kapital	-2 437 202	-711 639
Summa eget kapital	164 670 658	163 548 221
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	79 000 000	82 000 000
Övriga skulder	18 400	21 153
Summa långfristiga skulder	79 018 400	82 021 153
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 185 983	557 736
Aktuell skatteskuld	30 507	24 928
Övriga skulder	95 286	84 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 405 270	1 444 338
Summa kortfristiga skulder	2 717 046	2 111 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	246 406 104	247 681 031

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	940 030	2 007 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 054 837	1 102 934
Erlagd ränta	-1 847 593	-2 719 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	147 274	391 295
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-231 344	4 518
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	198 715	-149 017
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	628 247	-252 395
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-22 858	-236 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	720 034	-242 355
Investeringsverksamheten		
Förvärv av installationer	0	-37 761
Markanläggning av nya parkeringsplatser	0	-33 125
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mater	-540 249	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-540 249	-70 886
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 030 000	6 520 000
Förändring mottagna depositioner	-2 753	3 653
Amortering långfristiga lån	-3 000 000	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-972 753	523 653
Förändring av likvida medel	-792 968	210 413
Likvida medel vid årets början	6 379 177	6 168 764
Likvida medel vid årets slut	5 586 209	6 379 177

Handwritten signature: E. J. ME

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Byggnader 0,5%

Fastighetsförbättringar 2-5%

Inventarier och installationer 5-20%

Markanläggning 10%

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.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska renovering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker genom årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Rörelsens intäkter m.m.

2019

2018

Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren

Avgifter bostadsrätter	7 551 261	7 473 137
Hysesintäkter bostäder	951 258	1 073 034
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	279 031	266 409
Hysesintäkter garage och p-platser	358 608	245 399
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 763	36 992
Inbetalda avgifter gymlokal och bastu	83 700	76 500
Övriga intäkter	82 950	69 783
Summa rörelsens intäkter m.m.	9 335 571	9 241 254

Ja EL
ME
Gleb

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Uppvärmning	2 039 463	2 147 310
	Underhåll enligt underhållsplan	1 016 341	144 092
	Fastighetsskötsel	479 726	414 332
	Sophämtning	403 534	409 185
	Fastighetsförsäkring	111 279	107 442
	Löpande underhåll	603 762	202 654
	Städning & entrémattor	346 035	348 930
	Fastighetsskatt	348 310	328 330
	Vatten & Avlopp	358 882	276 313
	Fastighetsel	277 445	273 005
	Yttre skötsel	68 357	49 425
	Bevakning och jour	3 304	3 778
	Snöröjning & sandning	222 574	208 145
	Leasingavgifter & hyra gymtrustning	0	71 011
	Kabel-TV & Bredband	60 123	55 780
	Förbrukningsmaterial & inventarier	72 814	56 703
	Summa driftkostnader	6 411 949	5 096 435
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning inkl extradebitering	303 087	291 178
	Konsultarvoden inkl mäklrarvoden	58 265	81 196
	Revisionsarvoden	49 580	50 050
	Kontorsmaterial	4 545	3 812
	Fastighetsägareföreningen	0	10 858
	Telefon och IT tjänster	8 142	1 630
	Medlemsmöten och styrelsemöten	19 386	28 461
	Advokat- & rättegångskostnader	110 807	93 552
	Övriga externa kostnader	29 172	9 310
	Summa övriga externa kostnader	582 984	570 048
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	280 000	269 000
	Löner	92 888	99 400
	Sociala avgifter	77 411	95 935
	Summa personalkostnader	450 299	464 335

JA ME
E. L. Gled

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	250 417 720	250 384 595
	Inköp	0	33 125
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 417 720	250 417 720
	Ingående avskrivningar	-10 654 302	-9 784 338
	Årets avskrivningar	-871 584	-869 964
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 525 886	-10 654 302
	Utgående redovisat värde	238 891 834	239 763 418
	Redovisat värde byggnader	141 060 433	141 928 704
	Redovisat värde markanläggningar	28 119	31 432
	Redovisat värde mark	97 803 282	97 803 282
	Summa redovisat värde	238 891 834	239 763 418
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	247 760 000	206 682 000
	varav byggnader:	140 032 000	124 892 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 486 512	3 448 751
	Inköp	0	37 761
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 486 512	3 486 512
	Ingående avskrivningar	-2 239 982	-2 007 012
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar	-183 253	-232 970
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 423 235	-2 239 982
	Utgående redovisat värde	1 063 277	1 246 530

EL JA ME
Gale

NOTER

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende	2019-12-31	2018-12-31
	Inköp	540 249	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	540 249	0
	Utgående redovisat värde	540 249	0

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	57 300	53 349
	Kabel-TV	0	9 952
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	16 690	3 305
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 990	66 606

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Deposition	18 400	21 153
	Amortering efter 5 år	79 000 000	82 000 000
	Summa långfristiga skulder	79 018 400	82 021 153

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-01-20	1,100		1 500 000
Stadshypotek	2024-12-30	2,970		22 000 000
Stadshypotek	2020-09-30	0,488		27 500 000
Stadshypotek	2020-09-30	3,790		28 000 000
Summa			0	79 000 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				79 000 000

JA ME
EL GUG

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Städ och entremattor	0	58 156
	Utgiftsräntor	293 875	294 311
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	739 788	708 656
	Fjärrvärme	275 109	319 000
	Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	96 498	64 215
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 405 270	1 444 338

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	129 100 000	129 100 000
	Summa ställda säkerheter	129 100 000	129 100 000

Lidingö 2020- 03-18


Johan Andersson

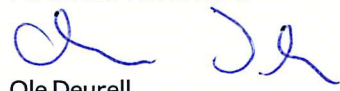

Eric Litton


Mats Ekenberg


Gia Kressner-Gjednes

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2020.

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kolveden
Org.nr. 769607-2086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolveden 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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.

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 Kolveden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 mars 2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor