

Årsredovisning för

Brf Stornäset 4

769601-5275

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under 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

Byggnad

Föreningen förvärvade 1999 fastigheten

Stornäset 4 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus

På adress Högnäsvägen 1-17, 6-12.

Fastigheten byggdes 1954-1958.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 1999.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 314 kvm,

Varav 8 756 kvm utgör lägenhetsyta och 558 kvm

Lokalyta. Föreningen har 44 st. garage och 29 st. Parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

Antal Benämning	Total yta (kvm)
124st lägenheter, bostadsrätt	7 957
11st lägenheter, hyresrätt	799
5st lokaler, hyresrätt	558
Antal Brf-medlemmar	166st

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Eneroths Fastighetsservice AB och den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Bostadsrättstillägg för samtliga är **inte** tecknat genom föreningen utan varje medlem har skyldighet att teckna sådant tillägg genom hemförsäkringen.

Fastighetens tekniska status**Väsentliga händelser ombyggnad och underhåll**

2019 Nytt värmesystem
2019 Installation av samtliga yterdörrar
2019 Renovering av tak H6-H12
2018 Renovering av innergård + dränering
2015 Installation av passagesystem
2015 Isolering garagetak + målning
2015 Fasadrenovering + nya balkongfronter
2014 Fönsterrenovering
2013 Målning av trapphus
2012 Upprustning lekplats
2012 Målning trapphus H6-H12, H17
2012 Renovering tvättstugor
2011 Injustering värmesystem
2011 Målning föreningslokal
2010 Byte belysning källare – H7-H11, H1, H5
2010 Byte VVS
2009 Montering säkerhetsdörrar
2009 Besiktning skyddsrum/åtgärder
2008 Radonmätning
2006 Målning o byte lås garagedörrar
2006 nytt tätskikt entré H1
2005 Renovering balkonger låghus
2005 Undercentral för värme H1, H5
2002 Rörstamsbyte
2002 Renovering badrum
2000 Nytt låssystem
2000 Renovering hissar H1, H5

Framtida underhåll

Balkongbyte HV 1 + HV 5
Hissrenovering
Byte av elstigar

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Viktiga händelser under året

Under året har 12 st. överlåtelse gjorts i föreningen.

Akut reparation av tak H6-H12

Peter Rosén valdes in som ledamot i styrelsen.

Ekonomi

Föreningens resultat år 2019 - 3 636 768 kr.

Skälet till minusresultatet är framförallt akut omläggning av tak samt gemensam markanläggning. Detta har finansierats framförallt med egna medel.

Föreningens ekonomi är stabil trots underskott för 2019. Föreningen har ett positivt rörelseresultat vilket gör att "affären" går runt. Föreningens största kostnad är ränteutgifter och uppvärmningskostnader. Ränteutgifterna har dock sänkts från 1 032 808kr till 710 230kr.

Nyckeltal Flerårsöversikt

	20191231	20181231	20171231	20161231	20151231
Nettoomsättning	6 364tkr	6 240tkr	6 083tkr	6 248 tkr	6 167 tkr
Res. Efter finansiella poster	-3 636,8tkr	-925,9tkr	-1 670tkr	- 838,2 tkr	- 1 018,5tkr
Räntekostnad	694,5tkr	1 032,9	1 161tkr	1 152,7tkr	1 270,3tkr
Soliditet %	51,3%	50,8%	49,8%	46,4%	46,15%
Rörelseresultat	- 2 120 453	106,7tkr	-512.0tkr	330,7tkr	251tkr
Balansomslutning	115,3tkr	113,4tkr	112,2tkr	105,3t kr.	107,7t kr
Årsavgift per kvm	580kr	580kr	580kr	580 kr.	580 kr
Lån per kvm boyta	6 233kr	6 053kr	6 053kr	7 165 kr.	6 267 kr.
Belåningsgrad fastighet	34,5%	40,1%	40,1%	41,8%	43,5%

Tax.värde år 2019

156 361 000 kr

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- Låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat . resultat</i>	<i>årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid						
Årets ingång	45 945 867	24 459 670	2 893 668	-14 738 663	-925 862	57 634 680
Resultatdisp.						
Enl. stämman:						
För yttre underhåll			340 586	- 340 586		
Balanseras i ny						
Räkning				- 925 862	925 862	
Upplåtelse av ny						
Bostadsrätt	667 021	4 482 979				-5 150 000
Årets resultat					-3 636 768	-3 636 768
Belopp vid						
Årets utgång	46 612 888	28 942 649	3 234 254	-16 005 111	-3 636 768	
			Totalt bundet	Totalt fritt		
			Eget kapital	eget kapital		
			78 789 791	-19 641 878		59 147 913

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ställning till:	
Balanserat resultat:	-16 005 111
Årets resultat:	<u>-3 636 768</u>
	-19 641 878

Styrelsen föreslår följande disposition:

Enligt stadgarna ska 0,3% av tax.värdet sättas av till underhållsfond
 Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad
 verföring till Fond enligt stadgarna
 Balanserat resultat

-2 215 717
 469 083
-17 895 244
 -19 641 878




Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har haft 12 protokollförda möten. Utöver det har styrelsen haft 10st arbetsmöten gällande föreningens intressen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-07. På stämman deltog 26 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 124 bostadsrätter och 166 medlemmar

Aktiviteter

2st städdagar

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Lars Jensen	Ordförande	
David Lundmark	Ledamot	(Slutade 191001)
Selma Jouni	Ledamot	
Florens Lager	Ledamot	(slutade 190630)
Peter Ekberg	Ledamot	
Jan Carlquist	Ledamot	
Peter Rosén	Ledamot	(började 190601)

Valberedning

Eva Lundberg
Olle Holmström

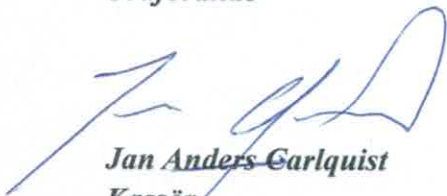
I tur att avgå/omval vid ordinarie föreningsstämma är Lars Jensen och Peter Ekberg

Föreningen tecknas två i förening

Revisor
Margaretha Morén



Lars Erik Harding Jensen
Ordförande



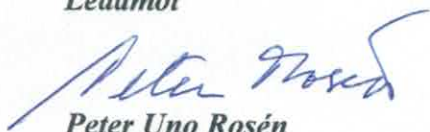
Jan Anders Carlquist
Kassör



Peter Ekberg
Ledamot



Selma Jouni
Ledamot



Peter Uno Rosén
Ledamot



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	1	6 364 097	6 240 265
Övriga rörelseintäkter		60	-
		6 364 157	6 240 265
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-6 743 671	-4 041 914
Övriga externa kostnader	3	-250 346	-225 840
Personalkostnader och arvoden	4	-183 183	-164 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 689 144	-1 701 649
Övriga rörelsekostnader		-431 309	-
Rörelseresultat		-2 933 495	106 723
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 957	223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-710 230	-1 032 808
Resultat efter finansiella poster		-3 636 768	-925 862
Resultat före skatt		-3 636 768	-925 862
Årets resultat		-3 636 768	-925 862

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	108 494 437	98 540 346
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	75 004	90 424
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 464 171	1 536 519
Pågående nyanläggningar		-	8 427 933
		110 033 612	108 595 222
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		110 038 612	108 600 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 401	57 395
Övriga fordringar	8	1 847 886	1 353 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 117	123 155
		2 032 404	1 533 941
Kassa och bank	9	3 249 992	3 286 572
Summa omsättningstillgångar		5 282 396	4 820 513
SUMMA TILLGÅNGAR		115 321 008	113 420 735

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 555 537	70 405 537
Fond för yttre underhåll		3 234 254	2 893 668
		<u>78 789 791</u>	<u>73 299 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 005 111	-14 738 663
Årets resultat		-3 636 768	-925 862
		<u>-19 641 879</u>	<u>-15 664 525</u>
Summa eget kapital		<u>59 147 912</u>	<u>57 634 680</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	53 953 750	52 678 750
		<u>53 953 750</u>	<u>52 678 750</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		800 000	575 000
Leverantörsskulder		394 535	1 184 271
Skatteskulder		244 766	415 460
Övriga skulder	11	13 211	13 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		766 834	919 363
		<u>2 219 346</u>	<u>3 107 305</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>115 321 008</u>	<u>113 420 735</u>

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	1%	1%
Maskiner och inventarier	10%	10%
Installationer	2-7%	2-7%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år
- Garage och parkering 20 år

- Ombyggnad sopphus 20 år
- Markanläggning 20 år
- Port o säkerhetsdörrar 10 år
- Fastighetsförbättringar 10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 1

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	4 467 097	4 477 803
Hyrer	1 744 005	1 653 232
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 291	14 958
Övriga hyresintäkter	140 704	94 272
Summa	6 364 097	6 240 265

Not 2 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	201 460	214 992
Städning	94 036	69 121
Tillsyn, besiktning, kontroller	394 495	-
Trädgårdsskötsel	-	7 525
Snöröjning	47 592	90 558
Reparationer	456 485	352 647
El	241 187	246 848
Uppvärmning	1 662 304	1 686 144
Vatten	148 773	121 416
Sophämtning	221 659	241 143
Försäkringspremie	136 973	133 012
Fastighetsavgift bostäder	185 895	180 495
Fastighetsskatt lokaler	33 610	28 720
Övriga fastighetskostnader	33 067	61 409
Kabel-tv/Bredband/IT	415 810	321 622
Förvaltningsarvode ekonomi	197 288	189 306
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	1 231
Panter och överlåtelser	18 368	14 788
Juridiska åtgärder	11 694	12 731
Övriga externa tjänster	21 320	19 173
	4 527 954	3 992 881
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	597 266	8 694
Installationer	97 863	-
Övrigt	1 520 588	40 339
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 743 671	4 041 914

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Porto / Telefon	14 862	24 070
Annonser/Reklam	3 600	-
Konsultarvode	168 803	169 582
Besiktnings- och utredningskostnader	28 125	-
Revisionarvode	34 956	32 188
Summa	250 346	225 840

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden:	135 847	127 400
Löner:	-	-
Sociala kostnader	47 336	36 740
	183 183	164 140

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	78 579 568	76 407 305
-Ombyggnad	32 912 593	23 617 650
-Lägenhet	20 036	20 036
-Mark	15 881 587	15 881 587
-Markanläggning	180 000	180 000
	127 573 784	116 106 578
-Vid årets början	-17 566 232	-15 964 856
-Årets avskrivning enligt plan	-1 513 115	-1 601 376
	-19 079 347	-17 566 232

Redovisat värde vid årets slut

Pågående ombyggnationer och nyanläggningar	108 494 437	98 540 346
	-	8 427 933

Taxeringsvärde

Byggnader	82 780 000	73 444 000
Mark	73 581 000	56 428 000
	156 361 000	129 872 000
Bostäder	153 000 000	127 000 000
Lokaler	3 361 000	2 872 000
	156 361 000	129 872 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	348 041	348 041
	348 041	348 041
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-257 617	-229 691
-Årets avskrivning	-15 420	-27 926
	-273 037	-257 617
Redovisat värde vid årets slut	75 004	90 424

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 699 471	918 283
-Nyanskaffningar	-	781 188
	1 699 471	1 699 471
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-162 952	-90 605
-Årets avskrivning	-72 348	-72 347
	-235 300	-162 952
Redovisat värde vid årets slut	1 464 171	1 536 519

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto Fastighetsägarna Service	1 626 803	1 345 433
Skattekonto	211 083	1 586
Observationskonto	10 000	6 372
	1 847 886	1 353 391

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	199	199
Sparkonto	3 249 793	3 286 373
	3 249 992	3 286 572

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2019-12-31	Ammortering /Upplåning	2018-12-31
NHYP		0,79%	11 700 000	-100 000	11 800 000
NHYP	2022-05-11	1,50%	2 541 250	-350 000	2 891 250
NHYP		0,94%	-	-1 337 500	1 337 500
NHYP		0,95%	6 100 000		6 100 000
NHYP	2021-05-14	1,00%	4 500 000		4 500 000
NHYP		0,52%	-	-4 000 000	4 000 000
NHYP	2021-10-11	0,57%	6 000 000		6 000 000
NHYP	2020-12-30	0,74%	6 000 000		6 000 000
NHYP	2024-12-30	0,85%	13 337 500	13 337 500	-
SHYP	2027-04-30	2,00%	4 575 000	-50 000	4 625 000
LFH		1,56%	-	-6 000 000	6 000 000
			54 753 750	1 500 000	53 253 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-800 000		-575 000
			53 953 750		52 678 750

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Hysesdepositioner	600	600
Övriga skulder	12 611	12 611
	13 211	13 211

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Ställda säkerheter

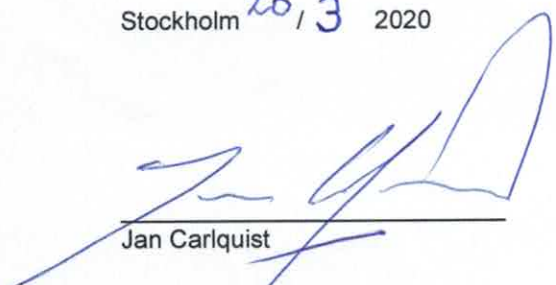
	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	60 492 000	60 492 000
	60 492 000	60 492 000
Summa ställda säkerheter	60 492 000	60 492 000

Not 13 Eventualförpliktelser

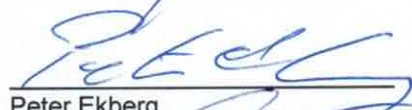
Inga eventualförpliktelser är lämnade.

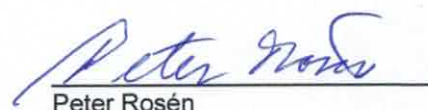
Underskrifter

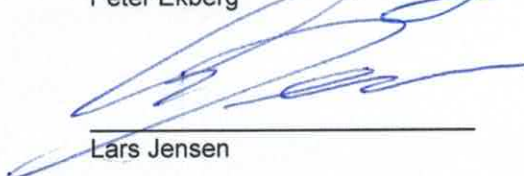
Stockholm ^{26,3} 2020


Jan Carlquist


Selma Jouini


Peter Ekberg


Peter Rosén


Lars Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{15,5} 2020


Margareta Moren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stornäset 4
Org.nr. 769601-5275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stornäset 4 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 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 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, förfälskning, 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 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 Bostadsrättsföreningen Stornäset 4 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 revisionssed 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 15 maj 2020
Margaretha Morén
Margaretha Morén
Auktoriserad revisor