

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Väktaren
714400-1950



Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades den 11 april 1957. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Väktaren 1. Fastigheten uppfördes under perioden 1957-1959 och omfattar 117 bostadslägenheter, Norrtälje Kommun äger idag 5 lägenheter. Totalt omfattar föreningen bostadsyta om 7 287,5 kvm och 680 kvm lokaler. Totalt har föreningen 7 967,5 kvm att förvalta.

Mer finns att läsa på vår hemsida www.brf-vaktaren.se

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman onsdagen den 14 mars 2019 kl. 19.00 i Enebergs lokaler haft följande sammansättning:

Ord. ledamöter:

Ordförande	May-Britt Imhagen
Vice ordförande	Lisa Magnusson
Sekreterare	Bobby Levison
Kassör	Lars Niklasson
Ledamot	Mats Nilsson

Suppleanter:

Suppleant	Leif Nordell
	Thomas Sundström

Valberedning:

Hans Gustafsson	Sammankallande
Leif Wikström	

Revisorer:

Karin Hammarberg	Ordinarie	(auktoriserad revisor)
Alexandra Lindquist	Suppleant	(auktoriserad revisor)

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under kalenderåret.

Lägenhetsöverlåtelser

Antal Lägenhetsöverlåtelser uppgår till 13 stycken.

Lokaluthyrning

Inom föreningen har vi följande hyresgäster.

- Montessoriföreningen
- Mias & Pias Vävkällare
- Maria Hallman Massagen
- Jens Mattsson Kiropraktor
- Kvinnojouren Snäckan Norrtälje

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector Forsikring ASA, med försäkringsnummer 51-4024. Vi har också en kollektivt tecknad Bostadsrättsförsäkring för samtliga 117 medlemmar. Betyder att enbart hemförsäkring behöver tecknas (lösöret) separat av medlem. Information om försäkringar finns på vår hemsida eller kontaktar främst kassören i styrelsen.

Verksamhet

Vi har under det gångna året utfört en del löpande underhåll som vanligt med Gubbligan som frontgestalter. Kärntruppen detta år består av 5 medlemmar.

- Eriksson Clas-Göran
- Mattsson Lars-Erik
- Sahlström Jan
- Wikström Leif
- Gustavsson Hans

*) I början på året avled vår vän Lars-Erik Mattsson

Arbete pågående eller utfört under året;

Målning av trappuppgångar (5 trapphus)	Lundmansgatan 11 & 13 klart
Sophantering/sortering/Miljöhuset	Miljöstugan iordningställt
Mätning Radon i källarplan	Källare och Montessori också åtgärdade efter nedslag.
Lågfrekvent buller	Fläkt för golvventilation utbyttes i lilla dagiset
Plantering två träd	Återplanterat efter sabotage
Utrymningsdörrar (skydd mot olyckor)	Påpekan från räddningstjänst att dagislokalerna saknade säkra utrymningsvägar vilket åtgärdades
Underhållsarbete asfaltering	Ca 50 kvm asfalt lagdes i området.
Skortsenspipor, takfot, omvikningskupor byts på 11 & 16	Plåt arb tak genomfördes
2 maskiner/tvättstuga önskemål enl. årsmöte	Förstudie genomförd, utformning skall fastställas.
Underhåll LinTec toa stolar	Plan för hantering framtiden och hur det skall rutinmässigt hanteras då toa stol går sönder.

Vad har vi för avsikt att göra 2020

Informationstavlar BRF Väktaren	1 tavla/infart/ingång
Rengöring marmoroc	Norra sidan
Sotning av eldstäder	
Eldstäder brandskyddskontroll	
Ventilationsbesiktning (OVK)	Skall utföras var 3:dje år Montessori
Upprustning tvättstugor/torkrum/Mangelrum/Maskiner	Omdisponering lokaler undersökes
Målning puts/trä balkonger	
Tvätt/Spolning/målning balkonger & Plåtdetaljer	Underhålls arbete upprusta enl. plan.
Utökning parkeringsplatser Stegelbäcksgatan 14	Mitt emot garagelängan i slänten planeras

Föreningens ekonomi

Intäkterna stärks till viss del genom det nya hyresavtalet vi har med Montessori, därutöver tar vi idag ut ersättningar för en del administrativa tjänster, främst handlar det om nedan tjänster. Tanken är att den extra kostnad vi har för administration skall täckas av avgifterna och inte medlemsavgifter;

Benämning	Pris	Beskrivning
Överlåtelse	1 020 kr	
Pantsättning	410 kr	
Andrahandsuthyrning	390 kr	Avgift/månad

Verksamheten har med åren blivit mer och mer planerad och hanteras i tidplaner vi utgår från, dels är det aktiviteter som man kan kalla lagstadgade, sedan har vi andra aktiviteter som mer kan betraktas som egna projekt för våra fastigheters välbefinnande i allmänhet. Den investering/Driftsplan vi ständigt uppdaterar och som ligger på styrelsebordet vid våra möten uppdateras ständigt.. Projekten kan i korthet beskrivas enligt följande;

Lagstadgad tidplan	Senaste besikt	Nästa besikt
Snö och is på tak och mark	2019	2020
Brandskyddsarbete	2019	2020
Besiktning lekplats	2018	2020
Besiktning skydd mot olyckor	2017	2020
Sotning av eldstäder	?	2020
Eldstäder brandskyddskontroll	?	2020
Brandinspektion, förskola	2017	2022
Ventilationskontroll (OVK)	2017	2023
Ventilationskontroll (OVK)	2017	2020
Energideklaration	2018	2028
Egen tidplan		
Besiktning målning källargolv & tvättstugor	2014	2020
Tvätta balkonger/puts	Ny	2020
Besiktning av plåttak med åtgärder	2017	2022
Spolning av stamledningar	2018	2023
Målning av trappuppgångar	2004	2024
Översyn skorstenar samt målning rör	2015	2025
Besiktning takstegar samt ev åtgärder	2015	2025
Måla garagedörrar	2017?	2027?

Fokus under året har främst handlat om inre fastighetsunderhåll därav stora skillnader i budget mot utfall. Tre stora poster har styrelsen lagt som driftkostnad och det är målning trapphus, Radonsanering källare & Montessori och Säkra utrymningsvägar för barnen på Montessori.

Styrelsen har under året gjort avstämningar och fokus har varit att balanseringar mellan budget och utfall harmoniserar med varandra på topp (Årets resultat).

Avslutningsvis föreslår den gamla styrelsen att inga behov av hyreshöjningar är nödvändiga för verksamhetsåret 2020 gällande boendet.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4777	4 566	4 537	4 552	4 564
Resultat efter finansiella poster	437	124	551	212	259
Soliditet (%)	43	42	41	33	33

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Inre rep fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	450 155	4 466 813	88 066	1 606 457	124 53	6 193 665
Anspråktagande av inre			-1 922			-226
Disposition av föregående						
års resultat:		15 276		108 777	-124 053	0
Årets resultat					255 007	255 007
Belopp vid årets utgång	450 155	4 482 089	87 830	1 173 355	255 007	6 448 436

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 173 355
årets vinst	255 007
	1 428 362
disponeras så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	15 276
överföres i ny räkning	1 413 08
	1 428 362

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 777 146	4 565 855
Övriga rörelseintäkter	2	30 590	43 100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 807 736	4 608 955
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 183 835	-2 060 695
Reparationer och underhåll	4	-697 455	-631 805
Övriga externa kostnader	5	-173 047	-135 664
Personalkostnader	6, 7	-412 497	-431 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-763 450	-883 065
Summa rörelsekostnader		-4 230 284	-4 142 532
Rörelseresultat		577 452	466 423
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-140 636	-165 951
Summa finansiella poster		-140 636	-165 951
Resultat efter finansiella poster		436 816	300 472
Resultat före skatt		436 816	300 472
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	-181 809	-176 419
Årets resultat		255 007	124 053

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	11 613 349	12 361 993
Inventarier, verktyg och installationer	11	14 806	29 612
Summa materiella anläggningstillgångar		11 628 155	12 391 605

Summa anläggningstillgångar

11 628 155 12 391 605

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		95 586	104 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 231	67 746
Summa kortfristiga fordringar		181 817	171 810

Kassa och bank

Kassa och bank		3 222 665	2 356 600
Summa kassa och bank		3 222 665	2 356 600
Summa omsättningstillgångar		3 404 482	2 528 410

SUMMA TILLGÅNGAR

15 032 637 14 920 015

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital *Bundet*

eget kapital

Medlemsinsatser	450 155	450 155
Fond för yttre underhåll	4 482 089	4 466 813
Summa bundet eget kapital	4 932 244	4 916 968

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 261 185	1 152 644
Årets resultat	255 007	124 053
Summa fritt eget kapital	1 516 192	1 276 697
Summa eget kapital	6 448 436	6 193 665

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 880 739	7 965 339
Summa långfristiga skulder		7 880 739	7 965 339

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	84 600	84 600
Leverantörsskulder		8 858	70 148
Skatteskulder		13 776	11 554
Övriga skulder		71 346	81 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	524 882	512 824
Summa kortfristiga skulder		703 462	761 011

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 032 637

14 920 015

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

30-100 år

Inventarier, verktyg och installationer

5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	18 107 000	18 107 000
	18 107 000	18 107 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	538 422	433 382
Månadsavgifter	4 238 724	4 132 473
Övriga ersättningar och intäkter	30 590	43 100
	4 807 736	4 608 955

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fjärrvärme	799 794	837 450
Vatten och avlopp	674 592	576 932
Fastighetsel	178 655	175 179
Renhållning	131 614	106 624
Trappstädning	158 694	142 711
Fastighetsförsäkring	95 406	86 320
Kabel-TV	120 880	122 804
Drift och underhåll av maskiner	16 080	12 675
Övriga fastighetskostnader	8 120	0
	2 183 835	2 060 695

Not 4 Reparationer och underhåll

	2019	2018
Inre fastighetsunderhåll	410 017	383 132
Yttre fastighetsunderhåll	120 931	62 169
Underhåll markområden	55 358	60 663
Underhåll VVS	0	91 563
Underhåll tvättstugor	43 870	15 956
Underhåll uthyrda lokaler	67 280	18 322
	697 456	631 805

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2019	2018
Hammarbergs revisionsbyrå		
Revisionsuppdrag	26 406	19 313
	26 406	19 313

Not 6 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

Not 7 Anställda och personalkostnader (större företag)

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	102 000	120 000
Övriga anställda och löpande arvoden	261 282	237 533
Övriga sociala avgifter	45 061	60 592
Övriga personal- och administrativa kostnader	4 154	13 178
	412 497	431 303
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	412 497	431 303

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader lån	140 456	163 622
Övriga finansiella kostnader	180	2 329
	140 636	165 951

Not 9 Skatt

	2019	2018
Fastighetsskatt	181 809	176 419
	181 809	176 419

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 023 554	31 023 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 023 554	31 023 554
Ingående avskrivningar	-18 661 561	-17 879 242
Årets avskrivningar	-748 644	-782 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 410 205	-18 661 561
Utgående redovisat värde	11 613 349	12 361 993
Taxeringsvärden byggnader	54 469 000	54 469 000
Taxeringsvärden mark	30 530 000	30 530 000
	84 999 000	84 999 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	909 224	909 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	909 224	909 224
Ingående avskrivningar	-879 612	-778 866
Årets avskrivningar	-14 806	-100 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-894 418	-879 612
Utgående redovisat värde	14 806	29 612

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	32 665	29 265
Kabel-TV	30 098	30 701
Bostadsrätterna	7 930	7 780
Erab	15 538	0
	86 231	67 746

Not 13 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	7 542 339	7 626 939
Skuld som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	338 400	338 400
	7 880 739	7 965 339

Not 14 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Bundet till	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 294919	2,71%	2019-09-30	0	3 250 521
Stadshypotek 309557	1,30%	2021-09-30	1 933 152	1 954 164
Roslagens Sparbank	1,73%	2019-12-15	2 815 614	2 845 254
Stadshypotek 322821	1,28%	2020-03-30	1 800 000	0
Stadshypotek 322822		2024-06-30	1 416 573	0
			7 965 339	8 049 939
Kortfristig del av långfristig skuld			84 600	84 600

Årets amortering: 84 600 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyres- & månadsintäkter	295 699	323 762
Övriga upplupna kostnader	15 000	10 000
Upplupen räntekostnad	7 753	18 916
Upplupen elkostnad	17 908	20 598
Upplupen kostnad sophämtning	25 260	33 482
Upplupen kostnad för fjärrvärme	87 950	94 931
Upplupna löner	8 597	9 570
Upplupna soc avgifter	877	1 565
Upplupen kostnad VA	52 790	0
Upplupen kostnad trappstädning	13 048	0
	524 882	512 824

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Norrtälje 2020-02-11



Lars Niklasson



Bobby Levison



Lisa Magnusson



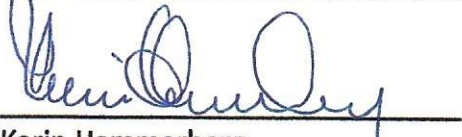
May-Britt Imhagen



Mats Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-18



Karin Hammarberg
Hammarberg & Lindqvist Revision AB
Ordinarie

Alexandra Lindqvist
Hammarberg & Lindqvist Revision AB
Suppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väktaren
Org.nr 714400-1950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väktaren för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. 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

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 Bostadsrättsföreningen Vaktaren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 förläna och 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:

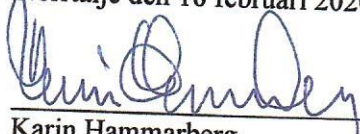
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Norrtälje den 18 februari 2020



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor