

Årsredovisning 2019

BRF Ålkistan i Solna



Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under verksamhetsåret	4
Förändring av likvida medel	5
Flreårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16
Motioner	19
Valberedningens förslag	21
Fullmakt	22

Styrelsen för BRF Ålkistan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Laveringen 1 och 2 i Solna med 177 lägenheter.

171 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 6 lägenheter med hyresrätt. Ett övernattningsrum finns för boende i föreningen att hyra. Styrelsen förfogar över ett mindre kontor i samma hus.

Föreningen har inga anställda.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se resultatdispositionen.

Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.

Likvida medel har under verksamhetsåret överförts från bank till räntebärande SBAB konto.

Prisjustering av parkeringsplatser och höjning av årsavgifter med 5% skedde 2019-07-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

m
ls

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus och 3 separata garagebyggnader (se nedan). Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 744 m², varav 12 243 m² utgör lägenhetsyta och 501 kvm utgör lokalyta mestadels i boningshusens källare. Tillkommer ca 400 kvm lokalyta i garagebyggnaderna samt 2 mindre lokaler i källarutrymmen som hyrs ut till lokala näringsidkare.

Lägenheter och lokaler inklusive garage och parkeringsytor

Föreningen upplåter 171 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler i källarutrymmena med hyresrätt. Även ett avgiftsbelagt övernattningsrum för de boende bör nämnas i sammanhanget liksom ett mindre kontor till styrelsens förfogande.

Garagen inköptes 2016 från Brf Ripan och består av tre huskroppar med 8 garage vardera.

11 garageplatser uthyrs fram t.o.m. 2021-06-30 till medlemmar från grannföreningen Brf Ripan och 13 platser till medlemmar i Brf Ålkistan.

Parkeringsytorna anlades under 1960-talet. Idag består dessa av 110 parkeringsplatser varav 8 besöksplatser, 16 p-platser utan el och 80 platser med elstolpar för motorvärmare och 6 platser med laddboxar för el- och elhybridfordon.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Föreningen har per 2019-12-31 238 medlemmar och under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett och 1 hyreslägenhet har upplåtits till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 171 st

Överlåtelser under året: 13 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 240

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 18 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 238 st

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-17. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar och 4 medlemmar representerades genom fullmakter.

mv

6

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Karin Skyman	Ordförande	mandattid 2 år
Taro Bruneheim	Kassör	mandattid 2 år
Lillemor Stålhammar	Sekreterare	mandattid 1 år
Håkan Nyström	Ledamot	mandattid 2 år
Johan Sjölander	Ledamot	mandattid 2 år
Pehr Andersson	Ledamot	mandattid 2 år
Torbjörn Curtsson	Ledamot	mandattid 2 år
Sara Magnusson	Ledamot	mandattid 1 år
Rasmus Larsson	Suppleant	mandattid 1 år
Maria Lindblad	Suppleant	mandattid 1 år
Per-Olof Hellström	suppleant	mandattid 1 år

Aktuell mandattid för ledamöterna Karin Skyman, Taro Bruneheim, Lillemor Stålhammar, Johan Sjölander, Håkan Nyström upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma. Vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-17 avgick Joakim Widman som ledamot.

Aktuell mandattid för suppleanterna Rasmus Larsson, Maria Lindblad och Per-Olof Hellström upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karin Skyman, Taro Bruneheim, Johan Sjölander och Pehr Andersson två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor, vald av föreningsstämman 2019, har varit Öhrling PricewaterhouseCoopers Sverige AB (PwC) som själva utsett sina revisorer.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Bert Anderbring (sammankallande), Suzanne Gustafzon och Yvonne Berg som omvalts för 1 år vid föregående föreningsstämma.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelsen för verksamhetsåret 2019 som bestämdes vid 2019 års ordinarie föreningsstämma har utgått med 235.000 kronor inklusive sociala avgifter.

pa
B

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bl. annat styrelseansvar och dessutom ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp:	Antal	Ripst.2	Ripst.4	Ripst.6	Ripst.8
Enrummare	22	22	-	-	-
Tvårummare	42	11	11	10	10
Trerummare	71	11	20	20	20
Fyrrummare	42	11	11	10	10
Totalt	177	55	42	40	40

Lokaler

Verksamhet i lokalerna består av en mekanisk verkstad, förråd och 2 kontrakt, yta ca 18 m2 och hyrestid tills vidare. En gemensamhetslokal för uthyrning och möten Ripstigen 4NK (övernattning, födelsedagar och mindre kalas och sammankomster). Lokalen hyrs ut enbart till medlemmar och används av styrelsen för dess möten.

Underhåll

Styrelsens årliga besiktning har utförts av fastigheten och gårdsytorna.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Föreningens vår- och höststädning
- Brandskyddsutbildning
- Byte av utebelysning etapp 2
- Justering av värmesystemet sista etappen
- Styrelsens årliga fastighetsbesiktning 2019
- Upphandling av IMD lösning för gruppavtal el. Avtal tecknat med Secure Meter AB
- Åtgärd av stamläckage i källarförråd Ripstigen 8 och besiktning av alla avloppsstammar i källarförråd pågår även 2020 på grund av fortsatt läckage ripstigen 8
- Ommålning av alla trapphus
- Upphandling av ny ekonomisk förvaltare - Avtal tecknat med HSB Stockholm
- Upphandling av ny teknisk och fastighetsförvaltare - Avtal tecknat med Cura Center AB
- Upprustning av lekplatsen
- Införande av komposteringskärl för matavfall
- Anläggning av 10 st odlingslådor för medlemmar

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret (2020)

- Föreningens vårstädning
- Styrelsens årliga fastighetsbesiktning 2020
- Upphandlingsstart för hissrenovering och modernisering
- Reparation och underhåll av alla tak efter skador vid stormen Ciara och Dennis i februari
- Inspektion av alla balkonger åtgärd efter stormarna i februari
- Modernisering av inomhusbelysning i inomhusmiljöer
- Installation av IMD
- Byte av teknisk förvaltning från Storholmen till Cura Center AB med start 2020-01-01
- Byte av ekonomisk förvaltning från Storholmen till HSB Stockholm med start 2020-01-01

Förändring av likvida medel

	2019	2018
Likvida medel vid årets början	7 744 727	5 945 527
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	8 959 460	8 711 886
Finansiella intäkter	22 042	284
Minskning av kortfristiga fordringar	6 610	0
Upplåtelse av bostadsrätt	2 795 000	3 200 000
	11 783 112	11 912 170
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	6 278 395	6 945 364
Finansiella kostnader	128 759	163 667
Ökning av kortfristiga fordringar	0	54 640
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	3 094 544	2 094 544
Minskning av kortfristiga skulder	1 017 854	854 755
	10 519 552	10 112 970
Likvida medel vid årets slut	9 008 287	7 744 727
Årets förändring av likvida medel	1 263 560	1 799 200

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 888	8 612	8 658	8 559	8 307
Resultat efter finansiella poster	768	-208	1 254	271	136
Soliditet (%)	93,8	91,1	89,2	87,1	82,9
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	614	615	612	620	610
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 019	918	1 161	904	790
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	666	982	1 160	1 567	2 162
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	22	25	21	20	18
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	106	106	101	99	111
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	17	17	15	14	19
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	10	13	31	51	59

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 243 m² bostäder och 501 m² lokaler, varav garage 453 m² i separat byggnad.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 150 487	40 594 935	4 184 939	-10 584 235	-208 332	138 137 794
Nyupplåtelse av bostadsrätt	509 614	2 285 386				2 795 000
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond			609 604	-609 604		0
lanspråktagen UH-fond enligt stämmobeslut			-1 915 533	1 915 533		0
Disposition av föregående års resultat:				-208 332	208 332	0
Årets resultat					768 341	768 341
Belopp vid årets utgång	104 660 101	42 880 321	2 879 010	-9 486 638	768 341	141 701 135

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-9 486 639
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-749 547
Årets resultat	768 341
	-9 467 845

Behandlas så att	
lanspråktagande av yttre underhållsfond	972 390
I ny räkning överföres	-10 440 235
	-9 467 845

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 888 495	8 611 525
Övriga rörelseintäkter	3	70 965	100 362
Summa rörelseintäkter		8 959 460	8 711 887
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 324 743	-6 050 463
Övriga externa kostnader	5	-669 971	-659 947
Arvoden och personalkostnader	6	-283 681	-234 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 806 007	-1 817 592
Summa rörelsekostnader		-8 084 402	-8 762 956
Rörelseresultat		875 058	-51 069
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 042	284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 759	-157 547
Summa finansiella poster		-106 717	-157 263
Resultat efter finansiella poster		768 341	-208 332
Resultat före skatt		768 341	-208 332
Årets resultat		768 341	-208 332

PM
S

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	141 713 544	143 484 958
Maskiner och inventarier	8	1 906	36 499
Summa materiella anläggningstillgångar		141 715 450	143 521 457
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		141 720 450	143 526 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 501	8 408
Övriga fordringar		15 503	15 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		280 936	283 754
Summa kortfristiga fordringar		300 940	307 551
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 008 287	7 744 727
Summa kassa och bank		9 008 287	7 744 727
Summa omsättningstillgångar		9 309 227	8 052 278
SUMMA TILLGÅNGAR		151 029 677	151 578 735

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

147 540 422

144 745 422

Fond för yttre underhåll

2 879 010

4 184 939

Summa bundet eget kapital

150 419 432

148 930 361

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 486 639

-10 584 236

Årets resultat

768 341

-208 332

Summa fritt eget kapital

-8 718 298

-10 792 568

Summa eget kapital

141 701 134

138 137 793

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

8 487 276

11 581 820

Summa långfristiga skulder

8 487 276

11 581 820

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

276 234

641 353

Skatteskulder

15 270

22 074

Övriga skulder

19 350

30 727

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

530 413

1 164 968

Summa kortfristiga skulder

841 267

1 859 122

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

151 029 677

151 578 735

MS
CS

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* (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Yttre anläggningar	20 år
Soprum/sophus	10 år
Fönster	50 år
Balkong/terrass	50 år
Tak	20 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år
Fasader	40 år
Garagebyggnad	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

M

Q

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	7 518 984	7 261 711
Hyror bostäder	412 212	412 212
Hyror lokaler	30 000	30 000
Hyror p-plats/garage	661 316	642 473
Kabel-TV intäkter	265 980	265 125
Öresutjämning	3	3
	8 888 495	8 611 524

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Fakturerade kostnader	6 444	7 918
Övriga intäkter	64 521	92 444
	70 965	100 362

MS
S

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	117 420	114 000
Fastighetsskötsel beställning	113 424	145 377
Fastighetsskötsel gård beställning	399 327	310 879
Snöröjning/sandning	137 290	131 805
Städning entreprenad	95 512	93 076
Städning enligt beställningar	7 314	12 190
Mattvätt/hyrmattor	8 354	16 320
Hissbesiktning	5 254	27 935
Övriga driftkostnader	40 125	20 136
Bevakning/jour	12 197	8 480
Serviceavtal	33 604	22 688
Förbrukningsmaterial	34 908	123 949
Reparationer	339 172	182 577
Underhåll	972 390	1 915 533
El	281 147	324 856
Värme	1 352 124	1 360 906
Vatten och avlopp	213 951	221 257
Sophämtning/renhållning	245 183	227 056
Grovsopor	0	16 920
Fastighetsförsäkringar	242 936	232 519
Kabel-TV	231 624	269 157
Bredband	169 266	12 803
Fastighetsskatt/kommunalavgift	272 219	260 044
	5 324 741	6 050 463

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Tele- och datakommunikation	0	716
Inkassering avgift/hyra	1 028	1 759
Revisionsarvode extern revisor	63 750	79 126
Föreningskostnader	12 408	6 737
Förvaltningsarvode	315 612	302 780
Förvaltningsarvode övrigt	181 080	229 379
Administration	88 835	18 793
Konsultarvoden	575	14 056
Föreningsavgifter	6 684	6 601
	669 972	659 947

123
8

Not 6 Arvoden och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2019	2018
Styrelse och internrevisor	225 900	182 863
Sociala kostnader	57 781	52 091
	283 681	234 954

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 064 662	160 064 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 064 662	160 064 662
Ingående avskrivningar	-16 579 704	-14 800 608
Årets avskrivningar	-1 771 414	-1 639 096
Årets avskrivningar garagebyggnad		-140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 351 118	-16 579 704
Utgående redovisat värde	141 713 544	143 484 958
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 800 000	40 800 000
Taxeringsvärden bostäder	247 000 000	201 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 849 000	2 208 000
	249 849 000	203 208 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	715 678	715 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	715 678	715 678
Ingående avskrivningar	-679 179	-640 683
Årets avskrivningar	-34 593	-38 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-713 772	-679 179
Utgående redovisat värde	1 906	36 499

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	5 000

W
S

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,3	Rörligt	1 787 276	4 881 820
Stadshypotek	1,25	Rörligt	6 700 000	6 700 000
			8 487 276	11 581 820

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 95 tkr årligen.
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 392 tkr.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	38 460 000	41 460 000
	38 460 000	41 460 000

nr
9

Solna 2020 - 05 - 05



Karin Skyman



Pehr Andersson



Taro Bruneheim



Johan Sjölander



Thorbjörn Curtsson



Lillemor Ståhlhammar



Sara Magnusson



Håkan Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 07

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
~~Rikard Moosberg~~

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna, org.nr 769605-8697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

10

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Andersson'.

Per Andersson
Auktoriserad revisor