

Styrelsen för Brf Dykaren 33, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Dykaren 33.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i november 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen bildades 2001. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 23 mars 2005. Fastigheten Dykaren köptes den 4 april 2005. Under 2013 genomfördes en avstyckning och försäljning av del av föreningens fastighet och fastigheten innehåller:

23 bostadslägenheter som föreningens medlemmar innehar
1 lokal för restaurangändamål
15 garageplatser (genom servitut).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Fastighetsförsäkring. Föreningen har från och med 1 april 2009 låtit inkludera bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift med 1 377 kr kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 70 816 000 kr, varav byggnadsvärdet är 23 835 000 kr och markvärde 46 981 000 kr. Värdeåret är 1984.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Detta motsvarar 212 448 kr för 2019.

Föreningen har låtit upprätta en underhållsplan på totalt trettio år, men med tydligare specifikation på de närmaste tre respektive tio åren. Med en årlig rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen på 228 tkr/år kommer erforderliga medel att finnas för framtida underhåll.

Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitate:

Fastum AB avseende ekonomisk förvaltning
Driftia Förvaltning AB avseende fastighetsskötsel och tillsyn
Wilke Städ ombesörjer städningen

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår för närvarande till 329 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningens lån uppgår vid årets slut till 4 000 000 kr och löper nu med 0,78 % ränta till och med 2020-08-14.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2019 haft följande sammansättning:

Elin Andréasson	Ledamot, ordförande
Mats Pellbäck-Scharp	Ledamot
Sten Sundin	Ledamot
Bertil Dyrberg	Ledamot
Niklas Rygart	Ledamot
Mikael Johansson	Ledamot
Mats Hesselrud	Suppleant
Magnus Ripa	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden förutom det konstituerande. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige Fastighetsförsäkring.

Revisor

Vid föreningsstämman valdes till revisor

Baker Tilly Stockholm KB Mikael Jennel, huvudansvarig

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes till valberedning:

Martin Kronblad, sammankallande
Camilla Dyrberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret präglades av ett flertal för föreningen viktiga händelse. Dels har hissens i uppgång B färdigställt och föreningen har övergått till digital bokning av tvättstugan. Restpunkter från OVK-besiktningen som genomfördes hösten 2019 har åtgärdats och föreningen har fått ett godkänt OVK-protokoll. Även en energideklaration har genomförts. Under året har håligheter i taket påträffats, vilket åtgärdats samtidigt som taket har målats. Stamspolning och filmning av två stammar har genomförts och styrelsen har tagit fram en underhållsplan och presenterat den för medlemmarna. Sist men inte minst har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från Fastum till Nabo.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med intäkter från 15 garageplatser, en restauranglokal och medlemsavgifter. Föreningen har en låg belåning.

Lokalen och parkeringsplatserna har varit uthyrda under verksamhetsåret.

Pantsättnings- respektive överlåtelseavgift tas ut i förekommande fall enligt stadgarna.

Genomfört underhåll/investeringar under året

Renovering av hissarna påbörjades under hösten 2018 och slutföres efter årsskiftet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 34 (34) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelser skett. Ingen medlem har ansökt om andrahandsuthyrning.

Föreningen har en egen hemsida, brfdykaren.se, med information om föreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 257	1 245	1 202	962
Resultat efter finansiella poster	-166	-123	-68	-140
Soliditet (%)	86	86	91	85

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 968 712	568 645	18 281 582	-123 466	28 695 473
Disposition av föregående års resultat:		160 287	-283 753	123 466	0
Årets resultat				-165 662	-165 662
Belopp vid årets utgång	9 968 712	728 932	17 997 829	-165 662	28 529 811

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 997 829
årets förlust	-165 662
	17 832 167

disponeras så att avsättes till underhållsfond	228 000
ianspråktagas ur underhållsfond	-93 564
i ny räkning överföres	17 697 731
	17 832 167

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 257 068	1 244 676
Övriga rörelseintäkter		49 425	38 617
Summa rörelseintäkter		1 306 493	1 283 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-813 027	-827 240
Övriga externa kostnader	4	-187 835	-165 272
Personalkostnader	5	-128 207	-131 275
Avskrivningar		-321 322	-264 691
Summa rörelsekostnader		-1 450 391	-1 388 478
Rörelseresultat		-143 898	-105 185
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 115	12 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 879	-30 567
Summa finansiella poster		-21 764	-18 281
Resultat efter finansiella poster		-165 662	-123 466
Årets resultat		-165 662	-123 466

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

29 600 530

29 345 230

Summa materiella anläggningstillgångar

29 600 530

29 345 230

Summa anläggningstillgångar

29 600 530

29 345 230

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

486 217

1 081 059

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

27 806

41 073

Summa kortfristiga fordringar

514 023

1 122 132

Kassa och bank

Kassa och bank

2 912 423

2 901 373

Summa kassa och bank

2 912 423

2 901 373

Summa omsättningstillgångar

3 426 446

4 023 505

SUMMA TILLGÅNGAR

33 026 976

33 368 735

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 968 712	9 968 712
Fond för yttre underhåll		728 932	568 645
Summa bundet eget kapital		10 697 644	10 537 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 997 829	18 281 582
Årets resultat		-165 662	-123 466
Summa fritt eget kapital		17 832 167	18 158 116
Summa eget kapital		28 529 811	28 695 473
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		240 000	0
Leverantörsskulder		72 792	400 341
Skatteskulder		14 949	4 233
Övriga skulder		11 588	18 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	157 836	250 012
Summa kortfristiga skulder		497 165	673 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 026 976	33 368 735

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-165 662	-123 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		321 322	264 691
Förändring skatteskuld/fordran		10 727	10 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		166 387	151 641
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		12 962	-3 613
Förändring av leverantörsskulder		-327 549	276 655
Förändring av kortfristiga skulder		140 734	-30 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 466	394 187
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-576 621	-1 187 362
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-576 621	-1 187 362
Årets kassaflöde		-584 087	-793 175
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 976 400	4 769 576
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 392 313	3 976 401

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdispositionen och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. 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 reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VA)	35 år
Fasad inkl fönster	35 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	30 år
Restpost (trapphus, tvättstuga)	20 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten inte får dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	529 992	529 992
Hyror lokaler	401 877	402 156
P-plats och garage	273 038	271 200
Debiterad fastighetsskatt	52 161	41 328
	1 257 068	1 244 676

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	43 785	42 716
Trädgårdsskötsel	0	18 311
Städkostnader	59 206	59 206
Hyra av entrémattor	8 364	8 241
Snöröjning/sandning	4 273	6 942
Hisskostnader	4 109	15 752
Reparationer	88 407	37 025
Hissreparationer	2 945	24 532
Planerat underhåll	93 564	67 713
Fastighetsel	151 469	142 241
Uppvärmning	144 980	180 846
Vatten och avlopp	53 326	53 831
Avfallshantering	42 841	51 745
Försäkringskostnader	42 161	36 603
Kabel-tv	34 128	36 306
Bredband	38 480	36 302
Förbrukningsinventarier	0	1 538
Förbrukningsmaterial	990	7 389
	813 028	827 239

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	52 160	41 330
Fastighetsavgift	31 680	30 751
Telefoni	0	4 789
Hemsida	265	0
Porto	1 098	1 464
Föreningsgemensamma kostnader	2 700	0
Revisionsarvode	26 824	16 000
Ekonomisk förvaltning	51 760	50 053
Bankkostnader	1 500	2 150
Underhållsplan	0	11 109
Medlems-/föreningsavgifter	5 042	4 979
Övriga poster	5 773	2 647
Upprättande av energideklaration	9 033	0
	187 835	165 272

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala avgifter	28 207	31 275
	128 207	131 275

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 308 886	26 121 524
Hissar	576 621	1 187 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 885 507	27 308 886
Ingående avskrivningar	-18 334 255	-18 069 564
Årets avskrivningar	-321 322	-264 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 655 577	-18 334 255
Redovisat värde mark	20 370 599	20 370 599
Utgående redovisat värde mark	20 370 599	20 370 599
Utgående redovisat värde	29 600 529	29 345 230
Taxeringsvärden byggnader	23 835 000	20 437 000
Taxeringsvärden mark	46 981 000	29 696 000
	70 816 000	50 133 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6 021	6 032
Momsfordran	306	0
Avräkningskonto förvaltare	479 890	1 075 027
	486 217	1 081 059

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	9 654	9 981
Ekonomisk förvaltning	0	12 940
Kabel-TV och bredband	18 152	18 152
	27 806	41 073

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 3978 89 14985	0,78	2020-08-14	4 000 000	4 000 000
			4 000 000	4 000 000

Lånet är amorteringsfritt.

Föreningens skuld till kreditinstitut har en förfallotidpunkt inom ett år, vilket är att betrakta som en kortfristig skuld. I årsredovisningen har föreningen valt att betrakta lånet som långfristigt eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	4 160	3 667
Styrelsearvoden	55 190	55 190
Sociala avgifter	17 341	17 340
Revision	16 000	32 000
Fastighetsel	15 757	22 090
Fjärrvärme	14 893	20 317
Underhåll	0	3 367
Reparation	0	10 867
Vatten	8 439	2 117
Förutbetalda avgifter och hyror	21 591	83 057
Avfall	4 464	0
	157 835	250 012

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	7 065 000	7 065 000
	7 065 000	7 065 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årsskiftet har föreningen installerat nytt passersystem för fastighetens yttre skalskydd och även genomfört en avgiftshöjning med 10%.

Stockholm 2020-04-15



Elin Andréasson
ordförande



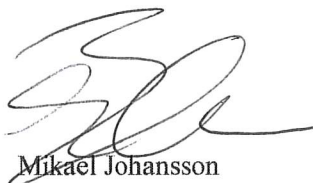
Mats Pellbäck-Scharp



Sten Sundin



Bertil Dyrberg



Mikael Johansson



Niklas Rygart

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24

Baker Tilly Stockholm KB



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dykaren 33

Org.nr 716421-0846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykaren 33 för räkenskapsåret 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.

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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 Brf Dykaren 33 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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 ersättningskyldighet 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 24 april 2020

Baker Tilly Stockholm KB



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller om bildning.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.
