

Årsredovisning 2019

BRF TORKAN 20
769606-0347

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-19 och och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-26.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Torkan 20 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 402 kvm varav 3 755 kvm utgör lägenhetsyta och 647 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 198 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen har 2 hyreslägenheter, 44 bostadsrätter samt 6 lokaler. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Kemtvätt	200 m2	2022-04-30
Sybehörsaffär	40 m2	2022-09-30
Estetiska behandlingar	236 m2	2021-06-30
Frisörsalong	88 m2	2021-03-31
Psykologmottagning	25 m2	2021-09-30
Restaurang	58 m2	2023-12-31

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Rosman	Ordförande
Henrik Buss	Kassör
Björn Andersson	Vice ordförande
Oscar von Schultz	Sekreterare
Eva Hällen-Söderholm	Ledamot
Ulf Haraldsson	Ledamot
Olof Lublin	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ingrid Lindegren	Auktoriserad revisor
Lennart Löwengren	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. En extra föreningsstämma hölls 2019-12-19 för att anta nya stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsförvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens ordförande och kassör väljs direkt av stämman. Styrelsen har inom sig utsett vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen har en intern arbetsordning där ansvar för fastighetsunderhåll, ekonomi, affärslokaler, renoveringar, sophantering, städning, låssystem, gård etc. har fördelats inom styrelsen.

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvode har under året utbetalats till ordförande, kassör andra ledamöter enligt beslut av stämma och styrelse. Vidare har anslaget till styrelsens förfogande använts till förtäring under vissa av styrelsens sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 160 600 000 kr varav 115 400 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 136 000 000 kr samt lokaler 24 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Övriga uppgifter

Vår- och höstaktiviteter har genomförts med bl.a. upprensning av gården och städning av källaren och en gårdsfest i september.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med innehavarna av affärslokalerna.

Styrelsen bevakar kontinuerligt föreningens finansiering, men har under året inte lagt om, upptagit nya lån eller amorterat på befintliga lån.

Fönstren och balkongdörrar i trapphusen renoverades under sommaren.

Första fasen av renovering av värmesystemet utfördes under sensommaren och arbetet planeras att slutföras under sommaren 2020.

Nya värmekablar och styrsystem för avisning av stuprör installerades under hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 413 863	3 565 449	3 163 736	3 036 903
Resultat efter fin. poster	192 877	49 157	-578 815	183 763
Soliditet, %	74	74	74	74
Yttre fond	3 369 347	3 369 347	2 996 147	2 622 947
Taxeringsvärde	160 600 000	124 400 000	124 400 000	124 400 000
Bostadsyta, kvm	3 755	3 755	3 755	3 755
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	359	359	359	359
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 939	5 939	5 939	5 939

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	58 892 484	-	-	58 892 484
Upplåtelseavgifter	11 550 494	-	-	11 550 494
Fond, yttre underhåll	3 369 347	-	-	3 369 347
Balanserat resultat	-6 831 993	49 157	-	-6 782 836
Årets resultat	49 157	-49 157	192 877	192 877
Eget kapital	67 029 489	0	192 877	67 222 367

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 782 836
Årets resultat	192 877
Totalt	-6 589 958

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	-6 589 958
	-6 589 958

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 413 863	3 565 449
Summa rörelseintäkter		3 413 863	3 565 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 678 965	-1 932 300
Övriga externa kostnader	8	-246 541	-349 424
Personalkostnader	9	-125 630	-99 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-864 412	-845 311
Summa rörelsekostnader		-2 915 548	-3 226 147
Rörelseresultat		498 315	339 301
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-305 438	-290 144
Summa finansiella poster		-305 438	-290 144
Resultat efter finansiella poster		192 877	49 157
Årets resultat		192 877	49 157

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	87 882 839	88 216 919
Maskiner och inventarier	12	18 054	20 633
Pågående projekt		445 689	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 346 582	88 237 552
Summa anläggningstillgångar		88 346 582	88 237 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		135 875	7 233
Övriga fordringar	13	25 130	519 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75 531	67 605
Summa kortfristiga fordringar		236 536	594 173
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 381 265	1 551 612
Summa kassa och bank		2 381 265	1 551 612
Summa omsättningstillgångar		2 617 801	2 145 785
Summa tillgångar		90 964 382	90 383 338

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 892 484	58 892 484
Upplåtelseavgifter		11 550 494	11 550 494
Fond för yttre underhåll		3 369 347	3 369 347
Summa bundet eget kapital		73 812 325	73 812 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 782 836	-6 831 993
Årets resultat		192 877	49 157
Summa fritt eget kapital		-6 589 958	-6 782 836
Summa eget kapital		67 222 367	67 029 489
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	22 300 000	22 300 000
Summa långfristiga skulder		22 300 000	22 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		215 345	66 541
Skatteskulder		24 442	0
Övriga kortfristiga skulder		429 953	609 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	772 276	377 848
Summa kortfristiga skulder		1 442 015	1 053 849
Summa eget kapital och skulder		90 964 382	90 383 338

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 551 612	2 012 477
Resultat efter finansiella poster	192 877	49 157
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	864 412	845 311
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 057 290	894 468
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	357 638	-501 437
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	388 167	-80 187
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 803 094	312 844
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-973 441	-773 709
Kassaflöde från investeringar	-973 441	-773 709
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	829 653	-460 865
Likvida medel vid årets slut	2 381 265	1 551 612

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Torkan 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Komponentavskrivningar tillämpas från och med 2018-01-01. Avskrivningar sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar		
Benämning	Total avskrivningsperiod år	Kvarvarande avskrivningsperiod
Stomme	200	111
Hiss	25	11
Yttertak	80	67
Tätskikt gård	20	8
Förråd	30	16
Stambyte VA	50	34
El-stammar	50	36
Dörrar	40	26
Terrasser/Balkonger	30	29

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	174 049	165 761
Hysesintäkter, lokaler	1 622 617	1 525 489
Hysesintäkter, p-platser	274 050	238 300
Årsavgifter, bostäder	1 302 420	1 302 407
Övriga intäkter	40 727	333 491
Summa	3 413 863	3 565 449

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	45 838	89 308
Fastighetsskötsel	42 303	48 670
Snöskottning	2 616	3 269
Städning	55 012	57 751
Trädgårdsarbete	2 349	0
Övrigt	4 871	1 677
Summa	152 989	200 676

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Balkonger	0	1 725
Dörrar och lås/porttele	11 802	30 494
El	31 918	14 863
Fasader	17 788	1 151
Fönster	19 687	55 412
Garage och p-platser	0	1 526
Gård/markytor	0	525
Hissar	13 529	26 748
Hyseslokaler	0	21 369
Hyseslägenheter	0	7 244
Reparationer	1 681	11 006
Soprum	6 714	0
Tak	0	296
Trapphus/port/entr	0	6 389
Tvättstuga	0	12 204
VA	9 877	90 668
Vattenskada	0	90 951
Ventilation	23 574	54 976
Värme	9 944	31 617
Summa	146 513	459 165

Not 5, Planerat underhåll	2019	2018
Vattenavrinning	24 217	0
Summa	24 217	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	178 633	158 089
Sophämtning	148 843	166 713
Uppvärmning	528 338	498 468
Vatten	62 207	60 753
Summa	918 021	884 023

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	2 247	2 410
Fastighetsförsäkringar	96 122	82 337
Fastighetsskatt	309 342	275 502
Kabel-TV	10 126	9 753
Övrigt	19 387	18 435
Summa	437 224	388 437

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	508	16 506
Juridiska kostnader	7 202	143 877
Kameral förvaltning	70 696	70 342
Konsultkostnader	65 265	29 666
Revisionsarvoden	42 000	31 482
Övriga förvaltningskostnader	60 871	57 552
Summa	246 541	349 424

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	30 630	19 112
Styrelsearvoden	95 000	80 000
Summa	125 630	99 112

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	305 355	290 144
Övriga räntekostnader	83	0
Summa	305 438	290 144

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	98 166 066	97 392 357
Årets inköp	527 753	773 709
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 693 819	98 166 066
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 949 147	-9 106 415
Årets avskrivning	-861 833	-842 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 810 980	-9 949 147
Utgående restvärde enligt plan	87 882 839	88 216 919
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 440 000</i>	<i>33 440 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 200 000	46 200 000
Taxeringsvärde mark	115 400 000	78 200 000
Summa	160 600 000	124 400 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	64 979	64 979
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 979	64 979
Ingående ackumulerad avskrivning	-44 346	-41 767
Avskrivningar	-2 579	-2 579
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 925	-44 346
Utgående restvärde enligt plan	18 054	20 633

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	9 398
Skattekonto	25 130	25 160
Övriga fordringar	0	484 777
Summa	25 130	519 335

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	33 595	28 932
Förvaltning	17 011	17 984
Kabel-TV	2 610	2 492
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 315	18 197
Summa	75 531	67 605

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-01-28	0,99 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2022-04-25	1,61 %	7 800 000	7 800 000
Swedbank	2024-08-23	1,51 %	6 500 000	6 500 000
Summa			22 300 000	22 300 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	42 000	0
El	17 551	17 154
Förutbetalda avgifter/hyror	485 954	196 871
Städning	4 625	4 446
Uppvärmning	71 058	63 722
Utgiftsräntor	35 281	20 038
Vatten	10 670	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 136	75 617
Summa	772 276	377 848

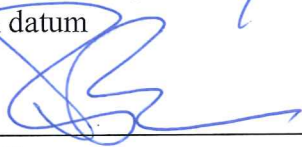
Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	37 500 000	37 500 000
Summa	37 500 000	37 500 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

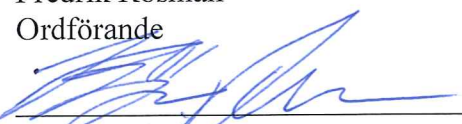
Under april påbörjades arbetet med fasadrenovering utåt gatan, vattenavrinning och renovering av fyra stycken terrasser.

Underskrifter

Stockholm 29/5-2020 - - -
Ort och datum


Fredrik Rosman
Ordförande


Henrik Buss
Kassör


Björn Andersson
Vice ordförande

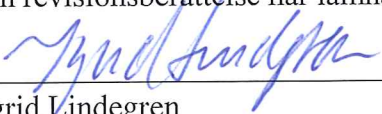

Oscar von Schultz
Sekreterare


Eva Hällen-Söderholm
Ledamot


Ulf Haraldsson
Ledamot


Olof Lublin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 01


Ingrid Lindegren
Auktoriserad revisor



RevIL AB

Revision & Redovisning

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torkan 20
Org.nr. 769606-0347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torkan 20 för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, 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 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 Torkan 20 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

STOCKHOLM 2020-06-01



Ingrid Lindegren

Auktoriserad revisor