

Årsredovisning
för
Brf Fredsduvan 15

769621-0652

Räkenskapsåret

2019

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kolonisten 14 och byggår 1944, förvärvades 2010-12-17 och består av adresserna Fredsgatan 5-7 samt Duvgränd 1 i Sundbyberg. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 38 lägenheter, varav 1 för närvarande är hyreslägenhet och resten bostadsrätter. Marken innehas med äganderätt. För uppvärmning är fastigheten ansluten till bergvärme.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2 481 kvm, varav boytan uppgår till 2 112 kvm (bostadsrättsyta 2 069 kvm och hyresrättsyta 43 kvm) och lokalytan till 369 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 38 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok
5 st	25 st	8 st

Lokaler

Till fastigheten hör 5 affärslokaler och 1 lagerlokal som alla hyrs ut, samt 1 lokal för styrelsens arbete och föreningens årsmöten.

Kabel TV och bredband

Samtliga lägenheter är via ComHem anslutna till kabel-TV-nätet. Systemet medger telefonabonnemang, bredband 100/10 Mbit och analog mottagning av ett basutbud av TV-kanaler för vilka kostnaderna är inkluderade i årsavgiften. Mot extra avgift och inkoppling av digitalbox kan även digitala kanaler erhållas, liksom snabbare bredband.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring som handläggs av Söderberg & Partners, Insurance Consulting AB med samarbetspartner Protector Försikring ASA, föreningen har tecknat ett kollektivavtal för tilläggförsäkringarna. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens arbete.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel sker i egen regi och har i huvudsak utförts av medlemmarna Göran Ljungh, Bengt Karlsson och Per Björnerfors. Föreningen har under året anlitat Arcada AB för den ekonomiska förvaltningen.

Genomförda åtgärder under året

- Gårdsstädning
- Brandskyddsarbete
- Fortsatt byte av tryckstammar (kall&varm) till badrum
- Förberedande arbete inför fasadrenovering
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Cykelrummet rensat på cyklar som inte används

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2019	Installerat ny teknik för styrning av belysning Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2018	Fortsatt byte av tryckstammar (kall&varm) till badrum Påbörjat byte av tryckstammar (kall&varm) till badrum Energideklaration utförd
2017	Byggt om torkrum och installerat torkskåp, ny torktumlare i tvättstugan, bytt ut kodlåsen till portarna, bytt till LED-belysning i trapphus och källare
2016	Installerat bergvärme istället för fjärrvärme
2013-2015	Byte av köksstammar Duvgränd 1 / Fredsgatan 5
2013	Ommålning utvändigt av samtliga fönster på fastigheten Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2012	Omläggning av yttertaket
2011	Renovering av tvättstuga
2009	Radonmätning utförd med låga värden
2008	Energideklaration utförd Elstigar utbyta i fastigheten, elledningar/säkringsskåp utbyta i lägenheterna

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-09. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28.

Styrelse

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden och vidare haft fortlöpande kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter. Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-10 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Björnerfors	Ledamot, ordförande	Vald: 2010
Göran Ljung	Ledamot, kassör	Vald: 2013
Maria Montague	Ledamot, sekreterare	Vald: 2018
Ami Öberg	Ledamot, justerare	Vald: 2010
Bengt Karlsson	Ledamot, fastighetskötare	Vald: 2010
Liam Schoug	Suppleant	
Mathias Rieger	Suppleant	

Revisorer

Beatrice Fejde	Auktoriserad externrevisor	Sonora Revision AB
----------------	----------------------------	--------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Dennis Edvinsson och Alexander Romin.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-04-10. I anslutning till stämman serverades tilltugg och dryck.

Medlemmar

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits till ny medlem. Antalet medlemmar i föreningen är för närvarande 48 och antalet medlemslägenheter är 37.

Information och kommunikation

Skriftlig information delas ut till medlemmar och hyresgäster, 2019 delades 4 st. informationsblad ut. Information om städdagar och dylikt anslås även på föreningens anslagstavlor i uppgångarnas entréplan. Föreningen är ansluten till "Bostadsrätterna Sverige". Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis.

Avtal

För hissen har föreningen ett serviceavtal med Otis. För städning av trapphus finns avtal med Optimal städ.

Andrahandsuthyrningar

Två ansökning om andrahandsuthyrning har inkommit under året och således beviljats. Föreningen har nu två andrahandsuthyrning totalt.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand eller att avgiften för andrahandsuthyrning (10% av pbb per år) inte betalats i tid enligt bostadsrättslagens bestämmelser.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

En sänkning av årsavgifterna har ägt rum till årsskiftet 2020 med 10%.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

Just nu är det planerade underhållet att fortsätta att byta ut trycksatta ledningsstammar (varm-kallvatten) i fastigheten. Detta kommer inte att ha någon påverkan på årsavgifterna då kostnaden för detta finansieras genom sparade reserver.

Under våren 2020 kommer fasadrenovering att påbörjas, vilket medför att föreningen kommer att ta ett banklån för att täcka dessa utgifter.

Finansiering av framtida underhåll

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll, samtidigt som pågående underhåll finansieras av sparade reserver. Reserverna placeras för närvarande delvis på räntebärande bankkonton.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningen är nu helt skuldfri men kommer att ta ett lån under våren för att täcka fasadrenoveringen. Vid föreningens bildande uppgick skuldsättningsgraden till 35 % av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 46 641 000 kr, varav markvärde 23 752 000 kr och byggnaderna 22 889 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För 2020 uppgår fastighetsavgiften till 1 416 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	406	456	498	506
Hyresintäkter bostäder kr/kvm hyresrättsyta	1 169	1 150	1 380	1 112
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 204	1 158	1 117	1 092
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	546	740	613	616
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	124	124	121	94
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	0	0	0	2 550
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	0	0	0	13
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	238	245	261	210
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	46	46	46	46
Totala underhållsreserver i tkr	9 543	9 079	8 577	5 707

(Bostadsrättsyta 2 069 kvm, hyresrättsyta 43 kvm, lokalyta 369 kvm och total byggnadsyta 2 481)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Bostadshyror kr / kvm hyresrättsyta

Anger den genomsnittliga årshyran från bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

Lokalhyror kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran från lokalhyresgäster under året per kvadratmeter total uthyrd lokalyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Fredsduvan 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 47 medlemmar. Under året har 2 bostadsrätter bytt ägare, 2 medlemmar har därav beviljats utträde och 3 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 48 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 355	1 437	1 522	1 508
Resultat efter finansiella poster	157	195	217	283
Soliditet (%)	100	100	99	88

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 927	7 458	437	-507	195	41 509
Disposition av föregående års resultat:				195	-195	0
Stadgeenlig avsättning			114	-114		0
Årets resultat					157	157
Belopp vid årets utgång	33 927	7 458	551	-426	157	41 667

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-425 744
årets vinst	157 335
	-268 409

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	139 923
i ny räkning överföres	-408 332
	-268 409

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

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		1 354 768	1 437 395
Övriga rörelseintäkter		0	397 445
Summa rörelseintäkter	1	1 354 768	1 834 840
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-740 546	-1 178 937
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-99 264	-101 366
Personalkostnader	7	-57 054	-57 525
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-306 602	-306 602
Summa rörelsekostnader		-1 203 466	-1 644 430
Rörelseresultat		151 302	190 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 033	4 929
Resultat efter finansiella poster		157 335	195 339
Årets resultat	8	157 335	195 339

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	39 298 118	39 604 720
--------------------	---	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	10	471 847	477 821
--	----	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 661	52 170
--	--	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar		516 508	529 991
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank		2 022 999	1 566 967
----------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		2 539 507	2 096 958
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		41 837 625	41 701 678
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 384 448	41 384 448
Fond för yttre underhåll		550 555	436 834
Summa bundet eget kapital		41 935 003	41 821 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-425 744	-507 363
Årets resultat		157 335	195 339
Summa fritt eget kapital		-268 409	-312 024
Summa eget kapital		41 666 594	41 509 258
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 613	60 625
Skatteskulder		14 285	3 788
Övriga skulder		2 118	2 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	96 015	125 889
Summa kortfristiga skulder		171 031	192 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 837 625	41 701 678

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Fastighetsförbättringar	4-5% / 20-25 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	839 429	944 358
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	7 320	6 755
Hyror bostäder	50 260	49 469
Hyror lokaler	444 242	427 395
Övriga intäkter	5 868	1 049
Intäkter överlåtelse/pant	7 648	8 370
Försäkringsersättning	0	397 445
	1 354 767	1 834 841

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Städning, entreprenad	40 900	46 200
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	25 000	0
Fastighetsskötsel gård beställning	9 925	9 380
Hissbesiktning och serviceavtal	9 878	6 430
Kontroll -Tillsynsavgift	0	11 250
Serviceavtal värmeanläggning	0	5 275
Serviceavtal	0	5 210
Övrig fastighetsskötsel	0	1 171
	85 703	84 916

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation lås	202	372
Vattenskada	0	489 326
	202	489 698

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll stammar	100 919	105 850
Periodiskt underhåll elinstallationer	22 904	0
Periodiskt underhåll fasad	3 392	0
	127 215	105 850

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	160 423	168 089
Vattenkostnader	85 927	75 786
Sophämtning, grovsopor	54 251	46 196
Försäkring	40 161	36 158
Kommunikation (TV, Tele, IT)	105 927	102 368
Fastighetsskatt	80 736	69 876
	527 425	498 473

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	54 932	53 844
Revisionsarvode (extern revisor)	22 500	21 875
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	7 639	8 370
Kontorskostnader	3 080	2 945
Möteskostnader styrelse och stämma	3 500	3 276
Föreningsavgifter	5 400	5 290
Övriga förvaltningskostnader	2 212	5 766
	99 263	101 366

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2019	2018
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Sociala avgifter	11 554	12 725
	57 054	57 525

Not 8 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2019	2018
Årets resultat	157 335	195 339
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	306 602	306 602
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	127 215	105 850
Underhållsöverskott	591 152	607 791

Byggnadsytan är 2 481 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 238 kr/kvm (245 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 100 635	41 100 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 100 635	41 100 635
Ingående avskrivningar	-1 495 915	-1 189 313
Årets avskrivningar	-306 602	-306 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 802 517	-1 495 915
Utgående redovisat värde	39 298 118	39 604 720
Taxeringsvärden byggnader	22 889 000	20 834 000
Taxeringsvärden mark	23 752 000	17 073 000
	46 641 000	37 907 000
Bokfört värde byggnader	22 891 345	23 197 947
Bokfört värde mark	16 406 773	16 406 773
	39 298 118	39 604 720

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	12 570	10 350
Likvida medel på eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	459 277	467 471
	471 847	477 821

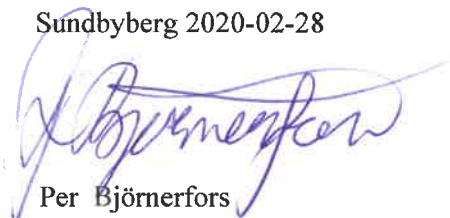
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	78 015	106 936
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader	0	953
	96 015	125 889

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Sundbyberg 2020-02-28



Per Björnerfors
Ordförande



Ami Öberg



Bengt Karlsson



Göran Ljungh



Maria Montague

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-10



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredsduvan 15

Org.nr 769621-0652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredsduvan 15 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 den 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. 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 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 Brf Fredsduvan 15 för räkenskapsåret 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 10 mars 2020



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor