

Årsredovisning 2019



Brf Kassören 19

Org. 769609-0906

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Kassören 19 org. Nr. 769609-0906
Postadress: Vegagatan 18, 172 34 Sundbyberg
brfkassoren19@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

The block contains three handwritten signatures in blue ink. The top signature is a cursive name, possibly 'Hult'. The middle signature is also cursive, possibly 'Björn'. The bottom signature is a stylized 'CH'. There is a small, illegible mark at the bottom right.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Kassören 19 i Stockholms kommun förvärvades 2005-10-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Vegagatan 18. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1947.

Den totala byggnadsytan uppgår till 938 kvm, varav 824 kvm utgör lägenhetsyta och 114 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
5 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 13 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal med avtal t.o.m 2022-08-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig till år 2060. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2007
Energideklaration	2010
Fönsterrenovering	2014
Underhållsplan	2015
Inspektion av fuktskada i tvättstuga	2015
Service av tvättmaskin	2016
Byte av ventilationsdon	2017
Rengöring och målning av yttervägg	2019
Byte av lås i ytterdörrar	2019
Spolning av stammar	2019
Lagar golvbrunn i källare	2019

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-02-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-05-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms län och Sundbyberg kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

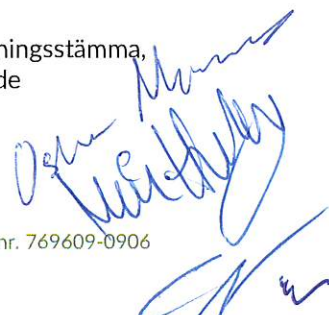
Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 18. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 18. Under året har fem överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-24 och därmed påföljande



styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oskar Mollberg	ledamot/ordf.
Maria Hultqvist	ledamot
Charlie Nilsson	ledamot
Anna Paronen	suppleant
Patrik Köpman	suppleant

Till revisor har revisionsbyrån Deloitte AB valts, med **Jonas Lindgren** som huvudansvarig revisor.

Valberedningen består av Emma Blomberg.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

I april säkrade Anticimex taket med diverse åtgärder för att förhindra att måsar bosätter sig där och stör allmänheten.

En obligatorisk energibesiktning för fastigheten genomfördes i november av ACC Byggkonsult. Utfallet finns att tillgå genom styrelsen. Förbättringspotential finns och styrelsen tittar på lösningar för detta.

LED-belysning installerades i hela trapphuset i augusti. Detta ger lägre elkostnader, bättre belysning och är mer driftssäkert än den förra belysningen som inte fungerade tillfredsställande.

Räntan på ett av föreningens lån förhandlades ner från 1,73 % till en rörlig ränta, för närvarande 0,96 %.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror även i år på genomfört underhållsarbete på fastigheten. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror på lägre reparations och underhållsåtgärder.

Föreningens största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är fjärrvärmens och den har legat något högre än året innan. Räntekostnaden är något högre än året innan vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2020 beslutades om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Installerat LED belysning i trapphus	25
Fågel säkrat taket,	22
Energideklaration	8
Renovering av lägenhet (golv och väggar)	62
Styling av lägenhet inför försäljning	55
ink mäklararvode	
Nytt lås till entrédörr	4

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 160 Kkr för de närmsta åren. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av fastighetens anskaffningskostnad. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Ommålning av trapphus	2020	60
Renovering av 1 st hyresrätt för försäljning	2020	40
Byte av inredning i tvättstuga (vitvaror)	2022	80

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

En av föreningens hyresrätter uppläts till föreningens förfogande. Den renoverades och har sålts som bostadsrätt i början av 2020. Intäkten för försäljningen blir likvida medel som bl.a. kommer disponeras till amortering av lån.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	10 568 225	1 786 989	171 640	-395 457	-360 354	11 771 043
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			42 910	-42 910		
Balanseras i ny räkning				-360 354	360 354	
Årets resultat					-178 696	-178 696
Belopp vid årets utgång	10 568 225	1 786 989	214 550	-798 721	-178 697	11 592 346

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	721	717	712	709	825
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-179	-360	-227	76	165
Soliditet, %	61,1	61,4	61,7	61,8	61,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	597	597	598	598	748
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 362	10 536	10 788	10 964	11 139
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 316	15 316	15 322	15 322	15 322
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,59	1,55	1,50	1,49	1,79
Fastighetens belåningsgrad, % **	38,8	39,1	39,5	39,8	40,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-798 721
Årets resultat	-178 696
	-977 417
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	42 910
I ny räkning överföres	-1 020 327
	-977 417

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Isku Mahmood
Kassören
CKu

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	721 317	717 348
Summa rörelsens intäkter m.m.		721 317	717 348
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-490 553	-664 623
Övriga externa kostnader	4	-96 569	-93 570
Personalkostnader	5	-27 598	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169 874	-165 832
Summa rörelsens kostnader		-784 594	-963 451
Rörelseresultat		-63 277	-246 103
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-115 420	-114 251
Summa finansiella poster		-115 420	-114 251
Resultat efter finansiella poster		-178 697	-360 354
Årets resultat		-178 697	-360 354

Ozru Makhmudov
Masfuzov
Chin

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	18 415 703	18 570 349
Inventarier, verktyg och installationer	7	49 728	64 956
Summa materiella anläggningstillgångar		18 465 431	18 635 305

Summa anläggningstillgångar

18 465 431 18 635 305

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 476	0
Aktuell skattefordran		3 713	5 340
Övriga fordringar		115	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 655	30 368
Summa kortfristiga fordringar		44 959	35 823

Kassa och bank

452 410 500 793

Summa omsättningstillgångar

497 369 536 616

SUMMA TILLGÅNGAR

18 962 800 19 171 921

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 355 214	12 355 214
Yttre fond	214 550	171 640
Summa bundet eget kapital	12 569 764	12 526 854
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-798 721	-395 457
Årets resultat	-178 697	-360 354
Summa fritt eget kapital	-977 418	-755 811
Summa eget kapital	11 592 346	11 771 043
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	7 030 000	7 150 000
Summa långfristiga skulder	7 030 000	7 150 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	120 000	120 000
Leverantörsskulder	60 058	30 124
Övriga skulder	4 434	22 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 155 962	78 334
Summa kortfristiga skulder	340 454	250 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 962 800	19 171 921



KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-63 277	-246 103
Avskrivningar	169 874	165 832
Erlagd ränta	-115 420	-114 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 823	-194 522
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 476	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-287	2 139
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	29 934	5 065
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	61 268	-8 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 616	-195 655
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-76 142
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-76 142
Finansieringsverksamheten		
Ny upplåtelse av lägenheter	0	4 000 000
Återköp och dödning av lgh	0	-4 000 000
Amortering långfristiga lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Förändring av likvida medel	-48 384	-391 797
Likvida medel vid årets början	500 793	892 590
Likvida medel vid årets slut	452 409	500 793

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningar är gjorda enligt följande:

Byggnad: 1%

Fastighetsförbättringar: 1% samt 4%

Inventarier: 20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	411 720	411 420
	Hyresintäkter bostäder	188 061	192 912
	Hyresintäkter lokaler	111 391	109 374
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 145	3 642
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	721 317	717 348

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsel	19 159	18 632
	Fjärrvärme	140 839	117 603
	Vatten och avlopp	39 513	41 150
	Sophämtning	36 710	34 508
	Reparationer och underhåll	128 781	324 978
	Fastighetsförsäkring	21 305	21 009
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	26 702	25 075
	Förbrukningsmtrl /-inventarier	4 233	6 219
	Städning	31 493	27 199
	Bradband	27 894	37 335
	Kabel-TV	13 924	10 915
	Summa driftkostnader	490 553	664 623

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Service- och medlemsavgifter	5 037	4 974
	Revisionsarvode	22 901	25 633
	Ekonomisk förvaltning	39 934	49 994
	Bankkostnader	5 995	6 011
	Konsultarvoden	14 319	4 980
	Övriga externa kostnader	8 383	1 978
	Summa övriga externa kostnader	96 569	93 570

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	21 000	30 000
	Sociala avgifter	6 598	9 426
		27 598	39 426

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	20 422 527	20 422 527
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 422 527	20 422 527
	Ingående avskrivningar	-1 852 178	-1 697 532
	Årets avskrivningar	-154 646	-154 646
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 006 824	-1 852 178
	Utgående redovisat värde	18 415 703	18 570 349
	Redovisat värde byggnader	6 990 562	7 072 092
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	5 274 649	5 347 765
	Redovisat värde mark	6 150 492	6 150 492
	Summa redovisat värde	18 415 703	18 570 349
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	20 467 000	16 502 000
	varav byggnader:	11 467 000	10 102 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	139 359	63 217
Inköp	0	76 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 359	139 359
Ingående avskrivningar	-74 403	-63 217
Årets avskrivningar	-15 228	-11 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 631	-74 403
Utgående redovisat värde	49 728	64 956

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	15 961	15 946
Förutbetalt ekonomisk förvaltning	10 092	9 846
Förutbetald stadsnät	4 602	4 576
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 655	30 368

Not 9 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	480 000	480 000
Amortering efter 5 år	6 550 000	6 670 000
Summa långfristiga skulder	7 030 000	7 150 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2020-05-20	2,00	40 000	2 740 000
Nordea	2020-08-21	0,96	40 000	2 080 000
Nordea	2023-08-16	1,50	40 000	2 330 000
Summa			120 000	7 150 000
Avgår kortfristig del				120 000
Summa långfristiga skulder				7 030 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	43 206	32 095
Upplupna räntekostnader	11 420	12 426
Upplupet revisionsarvode	19 000	15 000
Upplupen fjärrvärmekostnad	41 329	15 539
Övriga upplupna kostnader	41 007	3 274
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 962	78 334

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 750 000	10 750 000
Summa ställda säkerheter	10 750 000	10 750 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Sundbyberg 2020-04-10



Oskar Mollberg



Maria Hultkvist



Charlie Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2020.

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kassören 19
organisationsnummer 769609-0906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kassören 19 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 och kassaflöde 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 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

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 eventuella 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 Kassören 19 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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.

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.

Östersund den 16 april 2020

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor