

Årsredovisning

2019

Brf Höstfibblan 8

Org nr 769621-8556

Styrelsen för Brf Höstfibblan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens gällande stadgar har senast registrerats hos Bolagsverket 2020-02-24.

Sedan december 2015 är Höstfibblan 8 en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet, Höstfibblan 8 bebyggdes 1956 och 2001 och är belägen i Täby kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2011-06-08 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns fem (5) punkthus, två (2) lamellhus, ett (1) tvåplansliggande hus och två (2) fristående garagebyggnader i ett plan. Bostadshusen innehåller totalt 296 lägenheter och 28 lokaler. Dessutom finns 39 garageplatser och 147 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

71 st 1 rum och kök
126 st 2 rum och kök
62 st 3 rum och kök
28 st 4 rum och kök
7 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 18 038 kvm

Total lokalyta: 5 413 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Protector. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg så medlemmarna måste teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-23. På stämman deltog 29 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2019-03-13. 26 antal medlemmar deltog. På extrastämman behandlades frågan om stadgeändring av §§ 18, 25 och 30.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-23 bestått av:

Ordinarie	Håkan Bager Michael Godberg Johan Nylund Elisabeth From Karl Holmqvist Karolina Larsson	Ordförande Ekonomiansvarig Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot
-----------	--	---

Suppleanter Anders Hallberg

Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Mats Ivarsson	Litus Revision
Suppleant	Litus Revision	

Valberedning	Hans Malmberg Lars-Erik Ekström Irene Persson	Sammanställande
--------------	---	-----------------

Styrelsen har under året haft 13 (14) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Riksbyggen Fastighetsägare AB, en del Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen har hanterats av Riksbyggen Fastighetsägare AB.
Fastighetsförsörjningen har ombesörjts av Riksbyggen Fastighetsägare AB.
För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2013.
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) besiktning är pågående.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 299 716 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 22 619 582 kronor.

Avyttrat 3(2) lägenheter som tidigare varit hyresrätter.

En extra föreningsstämma har hållits den 13 mars för att genomföra stadgeändringar som avsåg bl. a kallande till ordinarie årsstämma och extra stämma så att vår stadga överensstämmer med Bostadsrättslagen. Samt ett tillägg avseende andrahandsuthyrning inklusive att föreningen har rätt att ta ut en administrativ avgift av den som hyr ut i andra hand.

Satsning på att förbättra vår utemiljö har skett med ansning av befintliga träd, buskar och rabatter. Borttagning av döda träd och grenar samt borttagning av vegetation som kan skada eller påverka föreningens hus menligt. Likaså har föreningen bekostat ny vegetation runt husen på Korsvägen som haft fasadrenovering.

Fasadrenovering av husen Korsvägen 26-30 har genomförts så nu har resterande del av de nya husen blivit klar. Även den så kallade lågdelen dvs Korsvägen 2-24 har renoverats och rustats upp och fått ett utseende som matchar övriga hus runt Roslags Näsby Centrum.

Uthyrning av tomma lokaler på plan två i låghusdelen Korsvägen 18 och 24 har pågått under året.

Lokalen korsvägen 24 är nu uthyrd till NabKliniken sedan oktober månad. NabKliniken arbetar med laserbehandlingar. Uthyrning av Korsvägen 18 förväntas bli uthyrd med start i maj 2020. Innan våra nya hyresgäster har kunnat flytta in har föreningen fått iordningsställa lokalerna med bland annat asbestsaneringar.

I Tempobutiken har föreningen installerat en ny entrédörr då den befintliga blev för dyr att underhålla.

Under året har en konkurrensupphandling av fastighetsförvaltare genomförts, vilket har medfört att från och med årsskiftet 2020 har föreningen en ny fastighetsförvaltare. Det nya bolag som föreningen skrivit ett treårigt avtal med är Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Medlemsavgiften har höjts med 3% detta för att säkerställa att nödvändigt underhåll kan genomföras så att större skador på föreningens hus kan undvikas.

Fasadrengöring av punkthusen i äldre delen har gjorts på de norra fasaderna som haft algbevuxning.

Föreningen har fått omfördela var sopor ska läggas för att få en bättre hantering av detta. Tyvärr finns fortfarande problem som en del beror på att en del inte respekterar var olika sopor ska läggas utan lägger det på golvet i fel utrymme. Detta förorsakar en rejäl ökning av föreningens kostnader för sophantering.

Tvister

Föreningen har en tvist i Hyresnämnden från en medlem om rätten att få hyra ut i andra hand.

Tvist i Hyresnämnden från en hyresgäst som anser att balkongrenoveringen inte genomförts på korrekt sätt har i Hyresnämnden dömts till föreningens fördel. Föreningen har inte åsidosatt säkerhet i renoveringen av balkongerna enligt Hyresnämnden.

Verksamhet under kommande året

Förnya och slutföra OVK och Radonmätning.

Fortsatt reparera brister som noterats vid genomförd brandinspektion 2018.

Succesivt fortsätta stambyte i de äldre fastigheternas gatu- och källarplan samt asbestsanering på vissa rör.

Byte av fönster vid Itrim och Hårstationen då det befintliga är svåra och dyra att underhålla samt att det finns behov av att minska värmestrålningen genom fönstren.

Renovera grunderna på punkthusen i äldre delen som är starkt behov av underhåll.

Renovera garagen mellan kanalvägen 18 och 20. Det norra garaget som är sammanbyggt med utrymmen för sophantering ska fasaden renoveras. Det södra garaget ska också fasaden renoveras samt förstärkas då det uppstått en del sättningar. Detta arbete är inte säkert det helt ut kan genomföras under 2020.

Se över elstolpar på parkering och undersöka möjligheter att installera laddstolpar.

Ingen amortering av lån under tiden de omfattande underhållsarbetena genomförs.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 30 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 10 (6) st andrahandsuthyrningar.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 341 (336) medlemmar.

Årsavgifter

Föreningens årsavgift höjdes med 3% 2019-01-01..

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	22 494	21 284	20 454	20 590
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-18 427	-12 104	-20 023	-30 435
Soliditet (%)	41	44	45	45
Kassalikviditet (%)	304	169	351	238
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	863	863	863	941
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	6 480	5 617	4 754	3 813
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	729	717	695	695
Lån kronor per kvm bostadsyta	14 881	13 990	13 990	13 990

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årsavgiften är beräknad på 14 693,5 kvm bostadsrätter

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	248 054 908	35 700 467	5 617 044	-73 885 264	-12 128 954
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			863 000	-863 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-12 128 954	12 128 954
Upplåtelse av ny bostadsrätt	2 832 153	3 907 847			
Årets resultat					-18 426 572
Belopp vid årets utgång	250 887 061	39 608 314	6 480 044	-86 877 218	-18 426 572

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-86 877 218
årets förlust	-18 426 572
	-105 303 790

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	863 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-6 480 044
i ny räkning överföres	-99 686 746
	-105 303 790

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		22 493 899	21 283 508
Övriga rörelseintäkter		81 412	1 935 266
Summa rörelseintäkter		22 575 311	23 218 774
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-33 288 669	-27 184 465
Övriga externa kostnader	5	-870 599	-966 256
Personalkostnader	6	-492 894	-479 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 214 568	-2 214 568
Summa rörelsekostnader		-36 866 731	-30 844 848
Rörelseresultat		-14 291 420	-7 626 074
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 544	1 249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 168 696	-4 504 129
Summa finansiella poster		-4 135 152	-4 502 880
Resultat efter finansiella poster		-18 426 572	-12 128 954
Resultat före skatt		-18 426 572	-12 128 954
Årets resultat		-18 426 572	-12 128 954

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	451 000 314	453 214 882
Summa materiella anläggningstillgångar		451 000 314	453 214 882
Summa anläggningstillgångar		451 000 314	453 214 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		20 978	16 489
Övriga fordringar	8	1 257 088	6 450 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	306 423	206 352
Summa kortfristiga fordringar		1 584 489	6 672 844
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 272 206	1
Summa kassa och bank		12 272 206	1
Summa omsättningstillgångar		13 856 695	6 672 845
SUMMA TILLGÅNGAR		464 857 009	459 887 727

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		290 495 375	283 755 375
Yttre reparationsfond		6 480 044	5 617 044
Summa bundet eget kapital		296 975 419	289 372 419
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-86 877 218	-73 885 264
Årets resultat		-18 426 572	-12 128 954
Summa fritt eget kapital		-105 303 790	-86 014 218
Summa eget kapital		191 671 629	203 358 201
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	268 422 800	252 422 800
Övriga skulder		198 650	156 250
Summa långfristiga skulder		268 621 450	252 579 050
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		630 715	789 568
Skatteskulder		114 096	66 010
Övriga skulder	12	0	40 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 819 119	3 054 684
Summa kortfristiga skulder		4 563 930	3 950 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		464 857 009	459 887 727

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	150 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	4 516 872	4 521 761
Hysesintäkter lokaler	6 680 414	6 325 288
Hysesintäkter garage och p-platser	571 855	564 000
Årsavgifter bostäder	10 716 393	10 343 985
Hysesbortfall ./.	-507 281	-583 539
Debiterade avgifter	37 080	37 008
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	13 575	11 240
Fastighetsskatt	108 030	88 908
Övriga ersättningar och intäkter	18 757	342 556
Fakturerade kostnader	55 105	43 036
Inkasso/avhysning	7 560	5 760
Försäkringsersättning	0	1 450 081
Öresutjämning	-10	0
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	1 440	95 274
Internet intäkter, ej momsregistrerade	421 671	0
Hysesrabatt hysesintäkter lokaler, ej momsregistre	-65 150	-26 583
Rabatter årsavgifter bostäder	-1 000	0
	22 575 311	23 218 775

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	1 299 716	910 253
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	22 619 582	16 396 668
	23 919 298	17 306 921

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	688 345	663 714
Obligatorisk ventilationskontroll	176 436	0
Besiktning / Serviceavtal	298 204	252 538
Yttre skötsel / Snöröjning	900 652	919 240
Fastighetsel	741 467	804 766
Uppvärmning	2 659 243	3 265 474
Vatten	902 269	897 804
Sophämtning	436 668	469 410
Fastighetsförsäkring	373 693	381 653
Självrisk/reparation försäkringsskador	218 699	874 342
Arvode teknisk förvaltning	466 878	393 195
Kabel-TV / Internet	634 561	183 840
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	841 592	771 567
Energideklarationer	30 663	0
	9 369 370	9 877 543

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	197 554	163 933
Revisionsarvode	35 343	33 343
Förvaltningsarvode	308 249	339 830
Övriga externa tjänster/kostnader	204 796	546 592
Övriga förbrukningsinventarier/material	115 105	94 514
Möteskostnad stämma	9 552	20 359
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	0	-232 316
	870 599	966 255

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	395 250	386 750
Sociala avgifter	97 644	92 810
	492 894	479 560

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	335 609 802	335 609 802
Ingående anskaffningsvärde mark	130 514 923	130 514 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	466 124 725	466 124 725
Ingående avskrivningar	-12 909 843	-10 695 275
Årets avskrivningar	-2 214 568	-2 214 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 124 411	-12 909 843
Utgående redovisat värde	451 000 314	453 214 882
Taxeringsvärden byggnader	230 800 000	194 400 000
Taxeringsvärden mark	164 600 000	119 261 000
	395 400 000	313 661 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	17 652	0
Momsfordran	305 349	80 296
Andra kortfristiga fordringar	0	68 000
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	934 088	6 301 708
	1 257 089	6 450 004

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	0	8 271
Övriga förutbetalda kostnader periodiseringskonto	306 423	198 081
	306 423	206 352

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB - 278	0,58	2024-08-28	30 932 000	30 932 000
SEB - 189	1,63	2022-06-28	43 107 900	43 107 900
SEB - 200	1,84	2020-06-28	51 336 000	51 336 000
SEB - 251	1,39	2021-06-28	52 380 000	52 380 000
SEB - 065	0,77	2024-06-28	12 666 900	12 666 900
SBAB - 339	0,81	2022-12-06	34 000 000	34 000 000
SBAB - 145	1,39	2022-01-12	28 000 000	28 000 000
SBAB-377	1,35	2021-03-08	16 000 000	0
			268 422 800	252 422 800
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 268 422 800 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	280 000 000	280 000 000
	280 000 000	280 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	0	38 002
Övriga skulder	0	2 212
	0	40 214

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	297 650	295 650
Upplupna sociala avgifter	85 000	93 011
Upplupna räntekostnader	75 015	44 742
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 249 197	2 028 681
Upplupna uppvärmningskostnader	462 672	474 427
Upplupna elavgifter	100 000	98 212
Upplupna renhållningsavgifter	0	8 254
Upplupna driftskostnader	0	9 890
Upplupna reparationer och underhåll	1 962 658	31 877
Beräknat arvode för revision	36 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 598	0
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	0	-65 059
	4 281 790	3 054 685

Täby den 20 april 2020



Håkan Bager
Ordförande



Michael Godberg



Johan Nylund



Karl Holmqvist

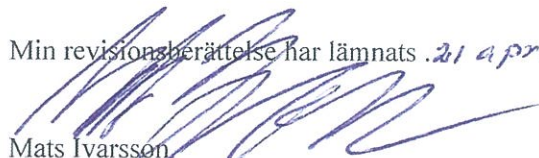


Karolina Larsson



Elisabeth From

Min revisionsberättelse har lämnats 21 april 2020



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor
LITUS REVISION AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höstfibblan 8 org.nr 769621-8556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höstfibblan 8 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 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

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

dess 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 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 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 föreningar¹, 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 den 21 april 2020



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor