

Årsredovisning för

Brf Verkstaden i Upplands-Väsby

769621-2690

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Verkstaden i Upplands-Väsby, 769621-2690, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt tomten, fastigheterna Vilunda 19:4 i Upplands Väsby kommun. På tomten finns 1 fastighet i form av en byggnad med 35 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 2012. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2 380 m². Taxeringsvärdet uppgår till 40 991 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även boendes bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	35	2380
Garageplatser bil	32	-
Garageplatser mc/moped	0	-
Parkeringsplatser	0	-
	<hr/>	<hr/>
	67	2 380

Föreningen har inga kommersiella lokaler.

Fastighetsadresser

Optimusgatan 2 A-C

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

Ekonomisk Förvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm
Teknisk förvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm
Lokalvård	AMK Städservice AB
Avläsning förbr. el & vatten	Compwell AB
Hisservice	Kone AB
Bredband, digital-TV, IP-Telefoni	TeliaSonera AB
Förvaltning gemensamhetsläggning gård	Väsbyhem
Parkeringsplatser	Väsbyhem
Avläsning el, ladd boxar och garageplats	Wallbe Nordic AB

DK 90.
Ant
Kie

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Behrooz Afsharazad
Koorosh Elahi Lahijani
Pamela Restrup

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot

Styrelsesuppleanter

Anita Rane Nylén

Suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Behrooz Afsharazad, Koorosh Elahi Lahijani och Pamela Restrup, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Erik Davidsson
från BoRevision

Revisorsuppleant

Adnin Ali

Valberedning

Valberedning har varit Benny Flodqvist, med Benny Flodqvist som sammankallande.

90.
PR
Bj
KE.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 006	1 895	1 985	1 879	1 859
Årets resultat, tkr	-755	-228	38	-106	-162
Fond för yttre underhåll, tkr	324	286	214	143	71
Belåning, kr/kvm totalyta	8 863	8 957	9 052	9 178	9 499
Räntekänslighet*	14,3	15	14,8	14,5	14,8
Soliditet, %	76	75	76	75	75
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	620	606	608	632	639
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	225	197	294	-	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	59 500 000	8 222 000	285 600	-642 708	-227 753
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			38 212	-265 965	227 753
Årets resultat					-754 973
	59 500 000	8 222 000	323 812	-908 673	-754 973

90.

PK
Bj

K-E

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 11 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 35 bostadslägenheter har 6 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- Föreningen har installerat Ladd boxar för samtliga 32 garageplatserna i garaget där klimatklivet (naturvårdsverket) stod för halva kostnaden.
- I samarbete med Väsbyhem har föreningen installerat grindar vid båda slussarna in mot gården. Föreningen står för en tredjedel av kostnaden.
- Föreningen gjorde en ny OVK i oktober
- Föreningen tog fram en ny underhållsplan

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

På Styrelsemötet 20 november 2019, beslutade styrelsen (på rekommendation av föreningens ekonom) att höja avgifterna med 2 % även för 2020.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

ÅR	Åtgärd
2020	Installera övervakningskamera i miljörummet

90. PR
B
K.E

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-908 673
Årets resultat	-754 973
	<hr/> -1 663 646
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-1 663 646
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-71 400
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -1 735 046
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	323 812
Årets förändring enligt ovanstående disposition	71 400
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 395 212

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

sp. PR
R
K-E

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 005 505	1 895 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 210 518	-1 126 950
Planerat underhåll	4	-	-33 188
Avskrivningar	5	-1 290 039	-663 375
		<u>-2 500 557</u>	<u>-1 823 513</u>
Rörelseresultat		-495 052	71 745
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 023	3 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-263 944	-302 787
		<u>-259 921</u>	<u>-299 498</u>
Årets resultat		-754 973	-227 753

90. PK
Ry
K.E

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	75 113 373	76 104 088
Mark		11 000 000	11 000 000
		<u>86 113 373</u>	<u>87 104 088</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>86 113 373</u>	<u>87 104 088</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 993	120
Avräkningskonto HSB		697 363	848 752
Övriga fordringar	9	198	77 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 734	47 595
		<u>743 288</u>	<u>973 940</u>
Kassa och bank	11	1 005 980	1 002 537
Summa omsättningstillgångar		<u>1 749 268</u>	<u>1 976 477</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 862 641</u>	<u>89 080 565</u>

90.
PR
K-E

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 500 000	59 500 000
Upplåtelseavgifter		8 222 000	8 222 000
Fond för yttre underhåll		323 812	285 600
		<u>68 045 812</u>	<u>68 007 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-908 673	-642 708
Årets resultat		-754 973	-227 753
		<u>-1 663 646</u>	<u>-870 461</u>
Summa eget kapital		<u>66 382 166</u>	<u>67 137 139</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	20 793 500	21 018 500
		<u>20 793 500</u>	<u>21 018 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		49 751	122 616
Övriga kortfristiga skulder	14	10 800	12 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	326 424	490 275
		<u>686 975</u>	<u>924 926</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 862 641</u>	<u>89 080 565</u>

90. PK
R
K.E.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen tillämpar K3 för första gången 2019 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2018.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
STOMME	Komponentavskrivning	0,88	2132
STAMMAR	Komponentavskrivning	2,00	2062
EL	Komponentavskrivning	2,50	2052
FASAD	Komponentavskrivning	2,00	2062
FÖNSTER	Komponentavskrivning	2,00	2062
YTTERTAK	Komponentavskrivning	2,50	2052
VENTILATION	Komponentavskrivning	4,00	2037
HISS	Komponentavskrivning	4,00	2037
INRE UNDERHÅLL	Komponentavskrivning	0,83	2132
STYR OCH ÖVERVAK	Komponentavskrivning	6,66	2027
REST	Komponentavskrivning	2,00	2062
Laddstationer	Linjär	6,66	2027

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22% procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

De första 15 åren är föreningen helt befriad från fastighetsavgift på bostäderna. Om föreningen hade betalat full kommunal fastighetsavgift så hade den för år 2019 varit 1 377 kr per lägenhet.

gd. PR
KE

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	62 500	63 000
Bilersättningar	93	-
Utbildning och konferenser	1 500	-
Sociala kostnader	18 657	21 000
	82 750	84 000

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 476 035	1 443 408
Hysesintäkter garage och p-platser	230 400	232 820
Intäkter el	146 127	139 556
Intäkter vatten	125 635	110 316
Övriga intäkter	27 307	29 446
	2 005 504	1 955 546
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-	-60 288
	2 005 504	1 895 258

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	55 285	39 405
Löpande underhåll	10 558	62 917
El	175 552	198 653
Uppvärmning	184 025	184 595
Vatten	71 314	72 602
Sophämtning	73 251	67 574
Fastighetsförsäkring	47 595	33 846
Städning	69 894	69 000
Förvaltningskostnader	129 078	88 066
Extern revision	12 000	10 000
Personalkostnader	82 750	84 000
Bredband	86 270	100 001
Övrig drift	212 946	116 291
	1 210 518	1 126 950

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	33 188
	-	33 188

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 290 039	663 375
	1 290 039	663 375

90. PR
K.E

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	3 443	2 537
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	580	718
Övriga ränteintäkter	-	34
	<u>4 023</u>	<u>3 289</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	263 544	302 153
Övriga räntekostnader	400	634
	<u>263 944</u>	<u>302 787</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	79 605 000	79 605 000
-Årets anskaffningar Laddstationer	299 324	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>79 904 324</u>	<u>79 605 000</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 500 912	-2 837 537
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 290 039	-663 375
	<u>-4 790 951</u>	<u>-3 500 912</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>75 113 373</u>	<u>76 104 088</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	31 000 000	26 000 000
Byggnader - lokaler	1 391 000	-
	<u>32 391 000</u>	<u>26 000 000</u>
Mark - bostäder	8 600 000	6 800 000
Mark - lokaler	-	-
	<u>8 600 000</u>	<u>6 800 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>40 991 000</u>	<u>32 800 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	198	198
Övriga kortfristiga fordringar	-	77 275
	<u>198</u>	<u>77 473</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	7 885	-
Fastighetsförsäkring	35 849	47 595
	<u>43 734</u>	<u>47 595</u>

20. PR
ME
K.E.

Not 11 Kassa och bank

SBAB	2019-12-31	2018-12-31
	1 005 980	1 002 537
	1 005 980	1 002 537

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
SEB	42734071	1,10	Rörligt lån	10 659 250	10 659 250
SEB	42734144	1,45	2022-12-28	10 434 250	10 659 250
				21 093 500	21 318 500

Nästa års beräknade amortering	-300 000	-300 000
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	20 793 500	21 018 500
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 293 500	19 818 500
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	23 000 000	23 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	23 000 000	23 000 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	10 800	10 800
Övriga kortfristiga skulder	-	1 235
	10 800	12 035

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

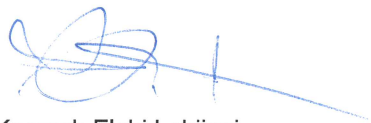
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	80 129	81 109
Förutbetalda hyror och avgifter	174 644	154 658
Upplupna räntekostnader	9 457	9 527
Upplupen el	17 276	16 473
Upplupen värme	23 139	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 780	202 508
	326 425	490 275

PR-ans.
K.E.

Upplands-Väsby 2020-02-25

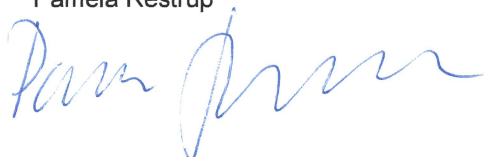


Behrooz Afsharazad



Koorosh Elahi Lahijani

Pamela Restrup



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-04-16



Erik Davidsson
BoRevision AB

BoRevision AB

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Verkstaden org.nr. 769621-2690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Verkstaden 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 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Verkstaden för år 2019

20.

samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

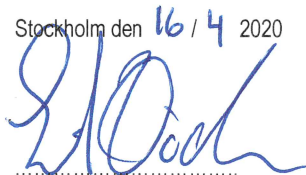
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 16/4 2020



Erik Davidsson
BoRevision AB