

Årsredovisning

2019

Brf Vattentornet 5

Org nr 716419-2127

Styrelsen för Brf Vattentornet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-12-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vattentornet 5 bebyggdes 1938 och har sitt säte i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 64 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 16 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

8 st 24 kvm
8 st 26 kvm
1 st 34 kvm
7 st 35 kvm
2 st 36 kvm
7 st 37 kvm
7 st 38 kvm
1 st 58 kvm
8 st 59 kvm
7 st 60 kvm
8 st 69 kvm

Total bostadsyta: 2 778 kvm Total lokalyta: 123 kvm

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

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadadjursförsäkring.



Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-29 bestått av:

Ordinarie	Johan Liedström Anna Karin Kask Stefan Fredriksson Kristin Magnusson Carl Tomaszewski	avgick 191001 avgick 191001
Suppleanter	Ann Britt van Aaren Sebastian Pettersson Anna Wramsby	ersatt ordinarie ledamot 191001 ersatt ordinarie ledamot 191001
Revisorer Ordinarie	Ola Trané Peter Daneryd	BoRevision
Suppleant	Jörgen Götehed Mikael Larsson	
Valberedning	Britt-Inger Andersson Sara Teljer Marcus Johansson Hallgerd Dyrssen	

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB som är en del av Riksbyggen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under slutet av året gjordes en överenskommelse mellan föreningen och ägaren av pizzeria om avflyttning. Den inspektion som gjordes av lokalens skick från föreningens sida visade stora brister i lokalens skick. Brister i elinstallationer och lokalens allmänna skick kan särskilt nämnas. Detta har föranlett att styrelsen beslutat om sanering av lokalen. Rivning av innerväggar och installationer som funnits förknippat med restaurangverksamheten har varit tvungna att göras för att kunna ge möjligheter för att förbereda lokalen för annan verksamhet. Styrelsen har haft anledning att beställa funktutredning vilken har visat att (avlopps-)stammarna som löper under huset i pizzalokalen behöver bytas. Det arbetet har påbörjats när detta skrivs.

Under 2019 skedde två förändringar i styrelsens sammansättning. Kristin Magnusson och Stefan Fredriksson lämnade styrelsen för att ersättas av de båda suppleanterna Sebastian Petersson och Ann Britt van Aaren. Av helt förklarliga skäl sattes det inre arbetet i styrelsen ner något av detta skifte men har inte inneburit hinder för styrelsen att sköta sina åtaganden. Däremot har en del av de planerade arbetet under 2019 kommit att behöva skjutas på framtiden. Därav finns det outnyttjade medel som varit budgeterade vilka redovisas i den ekonomiska översikten i årsredovisningen.

Peter Neveling som varit föreningens revisor under flera år avgick till årsstämman 2019. Han avlade därmed sin sista redovisning för 2018. Föreningen har slutit avtal med en ny revisorsfirma, Borevision med huvudrevisor Ola Trané som alltså är föreningens nye auktoriserade revisor.

Hösten 2019 genomfördes byte av portsystemet för lås till huvudentrén, två andra dörrar samt porttelefonen. Det tidigare systemet var ålderdomligt och slitet med ständiga driftsavbrott som följd. Systemet var även svåradministrerat vid inläggning av uppgifter om inflyttande och utflyttande i huset. Allt detta sammantaget ledde till att ett nytt system installerades. Under en period har det varit vissa besvärligheter med bytet, men till slut fungerar det som det ska och vi hoppas på flera år utan större bekymmer. Föreningen gick även över till att låta Karla lås hantera låssystemet för nycklar och brickor för låsöppning. Tidigare fanns en överenskommelse med Alviks lås om nyckelhanteringen som till sitt upplägg var mycket tidskrävande för bostadsrättsinnehavarna och styrelsen. Efter att föreningen gått över till Karla lås kan medlemmarna själva ordna med nycklar vilket är en klar förbättring.

Slutligen kan nämnas att den installation som finns på taket till huset för mobilmast ska bytas ut planerat till någon gång under 2020. Det tidigare avtalet om upplåtelse för ändamålet har därmed upphört och nytt avtal är slutet vilket innebär att den gamla installationen tas ner och nya moderna mindre master sätts upp. Detta har inga större implikationer för den mindre hyresintäkten föreningen har. Arbetet görs av och betalas av Net4Mobility.

Medlemsinformation

Under perioden har 11 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 8 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift 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	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 522	2 472	2 474	2 374
Resultat efter finansiella poster	64	414	248	-93
Soliditet (%)	36,9	36,0	33,8	32,2
Kassalikviditet (%)	89,2	118,4	87,4	72,8
Reservering yttre rep.fond netto(tkr)	195	195	195	195
Saldo yttre rep.fond (tkr)	1 762	1 567	1 371	1 176
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	741	730	719	695
Lån kr/kvm totalyta (2 901)	4 013	4 164	4 316	4 468

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 493 656	5 841 907	1 566 707	-9 201 098	413 470
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			195 327	-195 327	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				413 740	-413 740
Årets resultat					63 991
Belopp vid årets utgång	8 493 656	5 841 907	1 762 034	-8 982 685	63 991

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 982 685
årets vinst	63 991
	-8 918 694

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	195 327
i ny räkning överföres	-9 114 021
	-8 918 694

Föreningens 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		2 521 598	2 471 822
Övriga rörelseintäkter		23 622	28 982
Summa rörelseintäkter		2 545 220	2 500 804
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 670 828	-1 286 264
Övriga externa kostnader	5	-201 412	-177 466
Personalkostnader	6	-122 221	-119 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 319	-342 325
Summa rörelsekostnader		-2 334 781	-1 925 691
Rörelseresultat		210 439	575 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 743	-161 501
Summa finansiella poster		-146 448	-161 373
Resultat efter finansiella poster		63 991	413 740
Resultat före skatt		63 991	413 740
Årets resultat		63 991	413 740



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 233 073	18 573 392
Summa materiella anläggningstillgångar		18 233 073	18 573 392
Summa anläggningstillgångar		18 233 073	18 573 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 320	1 320
Övriga fordringar	8	1 163 520	1 127 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 466	49 363
Summa kortfristiga fordringar		1 205 306	1 177 943
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 205 306	1 177 943
SUMMA TILLGÅNGAR		19 438 379	19 751 335

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 335 563

14 335 563

Yttre reparationsfond

1 762 034

1 566 707

Summa bundet eget kapital

16 097 597

15 902 270

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 982 685

-9 201 098

Årets resultat

63 991

413 740

Summa fritt eget kapital

-8 918 694

-8 787 358

Summa eget kapital

7 178 903

7 114 912

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

10 907 500

11 641 679

Summa långfristiga skulder

10 907 500

11 641 679

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

734 219

440 000

Leverantörsskulder

103 867

102 987

Skatteskulder

11 202

5 185

Övriga skulder

12

2 480

14 180

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

500 208

432 392

Summa kortfristiga skulder

1 351 976

994 744

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 438 379

19 751 335

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1947.

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader jämte senare tillkommande förbättringsarbete	20-100 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, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	287 180	285 564
Hysesintäkter garage och p-platser	180 000	191 088
Årsavgifter bostäder	2 058 400	2 027 908
Hysesbortfall ./.	-26 917	-51 588
Övriga ersättningar och intäkter	23 623	29 318
Fastighetsskatt momsregistrerade	22 935	18 516
Öresutjämning	-1	-2
	2 545 220	2 500 804

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	81 729	88 808
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	235 861	59 213
	317 590	148 021

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	61 677	60 315
Obligatorisk ventilationskontroll	0	1 859
Besiktning / Serviceavtal	52 357	15 190
Yttre skötsel / Snöröjning	6 197	6 197
Fastighetsel	69 276	84 009
Uppvärmning	509 915	514 143
Vatten	79 489	77 984
Sophämtning	112 164	107 255
Fastighetsförsäkring	76 773	80 907
Självrisk/reparation försäkringsskador	5 451	0
Kabel-TV / Internet	49 387	81 666
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	119 398	108 718
Ersättningar till hyresgäster	200 000	0
Energideklarationer	11 155	0
	1 353 239	1 138 243

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	25 815	22 498
Revisionsarvode	17 971	17 352
Förvaltningsarvode	126 841	121 638
Övriga externa tjänster/kostnader	8 320	14 460
Övriga förbrukningsinventarier/material	22 465	1 519
	201 412	177 467

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	93 000	91 000
Sociala avgifter	29 221	28 636
	122 221	119 636

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 992 676	19 992 676
Ingående anskaffningsvärde mark	4 162 251	4 162 251
Fönsterbyte	1 050 000	1 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 204 927	25 204 927
Ingående avskrivningar	-6 631 536	-6 289 211
Årets avskrivning	-340 319	-342 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 971 855	-6 631 536
Utgående redovisat värde	18 233 072	18 573 391
Taxeringsvärden byggnader	30 387 000	26 185 000
Taxeringsvärden mark	72 740 000	51 930 000
	103 127 000	78 115 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	11 937	7 562
Avräkningskonto RB Fastighetsägare	1 151 583	1 119 698
	1 163 520	1 127 260

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 181	30 676
Förutbetald kabel-tv	12 285	11 988
Övriga förutbetalda kostnader	0	6 699
	40 466	49 363



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 562	1,650	2022-08-17	5 500 000	5 500 000
Nordea 175	0,761	2020-09-29	2 500 000	2 500 000
Nordea 729	1,040	2020-05-15	589 219	884 179
Nordea 216	0,950	2020-05-15	3 052 500	3 197 500
			11 641 719	12 081 679

Kortfristig del av långfristig skuld	-734 219	-440 000
---	----------	----------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 158 500 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 411 719	13 411 719
	13 411 719	13 411 719

Not 12 Övriga skulder

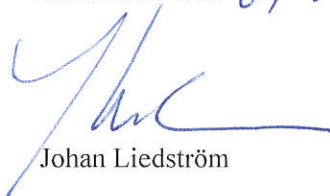
	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	2 480	14 180
	2 480	14 180



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	56 054	54 057
Upplupna sociala avgifter	17 612	16 984
Upplupna räntekostnader	17 399	15 250
Förskottsbetalda hyror och avgifter	275 451	251 050
Upplupna uppvärmningskostnader	67 442	69 641
Upplupna elavgifter	5 241	7 411
Upplupna renhållningsavgifter	11 057	0
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 676	0
Upplupna VA avgifter	13 277	0
	500 209	432 393

Stockholm 2020-04-07



Johan Liedström



Anna Karin Kask



Ann Britt van Aarem

Sebastian Pettersson



Carl Tomaszewski

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2020



Ola Trané



Peter Daneryd
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5, org.nr. 716419-2127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattentornet 5 för år 2019.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

→
dd

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattentornet 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Stockholm den 20/4 2020



Ola Trané
BoRevision AB



Peter Daneryd
Förtroendevald revisor