



Årsredovisning 2019
Brf Plogen nr 13 i Stockholm,
Org. 769603-4607

C P R A
M

Fastighet: Plogen 13

Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrick Rehnberg	Ordförande
Rickard Sundström	Kassör
Mattias Gillberg	Sekreterare
Lena Ollmark	Ledamot

Revisor har varit Eva Stein Auktoriserad revisor, revisorssuppleant har varit Elias Haraldsson.

Valberedning består av Anita Brynje och Denise Melin

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket.

Ordinarie föreningsstämma för 2018 års bokslut hölls den 29 april 2019.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 stycken ordinarie samt 1 konstituerande protokollförda sammanträden under 2019.

Under året har sex lägenheter sålts i föreningen.

Fastighetens yta uppgår till 4035 m² och består av 52 stycken medlemslägenheter. Föreningen upplåter tre lokaler på totalt 807 m². Ett kommunalt förskola som bedriver sin verksamhet på en yta av 689 m², övriga 118 m² delas mellan en frisersalong och en inredningsarkitekt.

I föreningen finns även 19 garageplatser för bil, 3 garageplatser för MC samt en parkeringsplats utomhus.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötartjänster och städning har upphandlats av Lindvalls fastighetsservice.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 78 000 kr.

Arvoden till revisor har utbetalats med 12 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Förvaltning i Östersund AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

G. P. P. M. W.

Fastigheten

Fastigheten ligger i hörnet av Brännerigatan och Katarina Bangata alldeles invid statyn Nackas Minne och bara 100 meter från Greta Garbos Torg. Fastigheten ligger mitt i SOFO, vilket innebär närhet till Skanstull, Skrapan, Söderhallarna, Skånegatan, Vitabergsparken och Nytorget.

Föreningen har en blandad åldersfördelning bland medlemmarna, bland annat tack vare stor variation på lägenhetsstorlekarna.

Föreningen antog för några år sedan en strategi vad föreningen och fastigheten ska stå för och kännetecknas av, vilken också utgör grund för det löpande arbetet. Strategin har sammanfattats enligt följande.

Brf. Plogen 13 ska av medlemmar, hyresgäster och andra intressenter uppfattas som

- Trygg
- Trivsamt
- Modern

Detta skapas genom:

- Att en stabil ekonomi upprätthålls på såväl kort som lång sikt.
- Att verksamheten över tid är självfinansierande.
- Att styrelsen är aktiv och öppen med allt som händer i föreningen.
- Att föreningen och miljön är levande.
- Att fastigheten är välskött och anpassad till tidens krav.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Liksom tidigare år är det föreningens positiva kassaflöde som finansierat de investeringar och underhåll som varit under verksamhetsåret. Planer inför kommande verksamhetsår är också beslutade med detta i åtanke.

Under 2019 har föreningen fortsatt se över sitt lås- och passersystem. Garage har inkluderats för passerbrickor och nytt fjärröppningssystem har satts upp. Nytt är också att samma brickor används för bokning samt passering till tvättstugan.

För att ytterligare öka säkerheten, efter inbrott tidigare under 2019, har kameraövervakning satts upp i garage.

Problem har länge funnits vid avloppsanslutning mot gata. Där har föreningen nu gjutit igen och reparerat inspektionslucka.

I samma delar av källaren har ett nytt säkerhetsventilsystem gjorts för vårt radiatorsystem samt ny brunn för detta.

Underhåll och reparationer sker som vanligt löpande för att bibehålla nivån i alla våra gemensamma utrymmen.

Föreningens resultat för år 2019 är 189 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var - 2 137 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2019 haft lägre kostnader för underhåll och reparationer i jämförelse med år 2018 där en hissrenovering skedde. I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 734 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 923 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 765 Kkr. Föreningen har vid räkenskapsårets slut 2 229 Kkr i sparade medel att använda för kommande underhåll.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 136 800 000 kr varav 81 200 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 115 000 000 kr samt lokaler 21 800 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam.

Förändring Eget kapital

	Insatser & Uppl avg	Disp. Fond	Yttre fond & Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	45 594 268	350 453	3 052 738	-2 408 751	-2 136 621	44 452 087
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			267 000	-267 000		
lanspråktagande yttre fond			-2 800 000	2 800 000		
Balanseras i ny räkning				-2 136 621	2 136 621	
Upplåtelser	250 000		18 000			
Årets resultat					189 423	189 423
Belopp vid årets utgång	45 844 268	350 453	537 738	-2 012 372	189 423	44 909 510

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 821 555	3 744 991	3 719 340	3 693 792	3 632 924
Resultat efter finansiella poster, Kkr	189 423	-2 136 621	-79 391	-141 307	172 127
Soliditet, %	68,1	67,9	68,9	68,9	68,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	504	504	504	504	504
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 106	6 149	6 145	6 224	6 264
Elkostnad/kvm totalyta	23	24	29	31	26
Värmekostnad/kvm totalyta	151	161	166	161	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	23	21	20	20

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

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

GP M M

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 012 372
Årets resultat	189 423
	<hr/>
	-1 822 949
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	465 444
I ny räkning överföres	-2 288 393
	<hr/>
	-1 822 949

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.

G. P. P. M.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 821 555	3 744 991
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 821 555	3 744 991
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 298 263	-4 395 843
Övriga externa kostnader	4	-150 782	-239 427
Personalkostnader	5	-102 445	-102 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-733 999	-719 530
Summa rörelsens kostnader		-3 285 489	-5 457 308
Rörelseresultat		536 066	-1 712 317
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-346 643	-424 304
Summa finansiella poster		-346 643	-424 304
Resultat efter finansiella poster		189 423	-2 136 621
Årets resultat		189 423	-2 136 621

G. B. P. M.

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	63 330 152	63 678 742
Inventarier, verktyg och installationer	7	176 084	179 952
Summa materiella anläggningstillgångar		63 506 236	63 858 694
Summa anläggningstillgångar		63 506 236	63 858 694
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	920
Aktuell skattefordran		5 493	39 573
Övriga fordringar		106 976	120 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	57 327	61 367
Summa kortfristiga fordringar		169 796	222 063
Kassa och bank		2 228 580	1 463 103
Summa omsättningstillgångar		2 398 376	1 685 166
SUMMA TILLGÅNGAR		65 904 612	65 543 860

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	45 844 268	45 594 268
Yttre fond	468 945	3 001 945
Balkongfond	68 793	50 793
Summa bundet eget kapital	46 382 006	48 647 006
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 012 372	-2 408 751
Dispositionsfond	350 453	350 453
Årets resultat	189 423	-2 136 621
Summa fritt eget kapital	-1 472 496	-4 194 919
Summa eget kapital	44 909 510	44 452 087
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	19 694 782	19 771 810
Summa långfristiga skulder	19 694 782	19 771 810
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	77 028	77 028
Leverantörsskulder	236 397	301 822
Övriga skulder	-8 882	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	995 777	941 113
Summa kortfristiga skulder	1 300 320	1 319 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 904 612	65 543 860

Q AS PR-M n

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	536 066	-1 712 317
Avskrivningar	733 999	719 530
Erlagd ränta	-346 643	-424 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	923 422	-1 417 091
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	920	800
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	17 267	-11 172
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-65 425	143 817
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	79 861	4 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	956 045	-1 279 029
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-354 181	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-27 360	-11 520
Ökning av insats och upplåtelseavgifter	250 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 541	-11 520
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-77 028	-114 945
Balkongfond	18 000	18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-59 028	-96 945
Förändring av likvida medel	765 476	-1 387 494
Likvida medel vid årets början	1 463 103	2 850 598
Likvida medel vid årets slut	2 228 580	1 463 103



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.

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Inventarier och installationer	10-18 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 630 976	1 626 996
	Hyresintäkt lokaler	1 735 846	1 697 321
	Fastighetsskatt lokaler	209 280	177 065
	Hyresintäkter garage	222 990	225 680
	Hyresintäkter parkering	8 400	8 400
	Övriga intäkter	14 063	9 529
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 821 555	3 744 991

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	31 716	126 334
	Städning	96 133	128 161
	Fastighetsel	91 467	95 791
	Fjärrvärme	611 467	650 184
	Vatten	93 755	94 673
	Sophämtning	38 406	49 172
	Obligatorisk ventkontroll/OVK	164 845	0
	Reparationer och underhåll	717 528	2 817 952
	Kabel-TV och Bredband	36 285	36 674
	Försäkringspremier	47 142	44 252
	Fastighetsskatt/avgift	289 604	255 524
	Övriga driftkostnader	79 915	97 126
	Summa driftkostnader	2 298 263	4 395 843
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	70 253	68 943
	Revisionsarvode	11 000	12 000
	Konsultarvoden	2 250	30 301
	Medlemskostnad	0	5 730
	Inkassohantering	120	241
	Kostnad årstämma	4 320	4 832
	Övriga externa kostnader	62 839	115 380
	Summa övriga externa kostnader	150 782	237 427
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsen:		
	Styrelsearvoden	78 000	78 000
	Sociala avgifter	24 445	24 508
	Summa personalkostnader	102 445	102 508

Q R F M
n

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	72 610 478	72 610 478		
	Årets anskaffningar	354 181	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 964 659	72 610 478		
	Ingående avskrivningar	-8 931 736	-8 237 795		
	Årets avskrivningar	-702 771	-693 941		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 634 507	-8 931 736		
	Utgående redovisat värde	63 330 152	63 678 742		
	Redovisat värde byggnader	56 415 990	56 764 580		
	Redovisat värde mark	6 914 162	6 914 162		
	Summa redovisat värde	63 330 152	63 678 742		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	136 800 000 81 200 000	106 600 000 49 800 000		
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	785 388	773 868		
	Årets anskaffningar	27 360	11 520		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	812 748	785 388		
	Ingående avskrivningar	-605 436	-579 847		
	Årets avskrivningar	-31 228	-25 589		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-636 664	-605 436		
	Utgående redovisat värde	176 084	179 952		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Förutbet försäkringspremier	39 324	39 303		
	Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	18 003	22 064		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 327	61 367		
Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	308 112	308 112		
	Amortering efter 5 år	19 386 670	19 463 698		
	Summa långfristiga skulder	19 694 782	19 771 810		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2020	2019-12-31
	Stadshypotek	2025-03-30	2,32		7 918 221
	Stadshypotek	2023-07-30	1,41		2 651 303
	Stadshypotek	2022-07-30	1,41	77 028	7 202 286
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,40		2 000 000
	Summa			77 028	19 771 810
	Avgår kortfristig del				77 028
	Summa långfristiga skulder				19 694 782

Q PS PR M
h

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	734 335	704 794
	Upplupna kostnader styrelse och revisor	63 254	51 254
	Upplupna driftskostnader	170 013	178 222
	Upplupna räntekostnader	4 667	6 844
	Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	23 508	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	995 777	941 114

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 282 000	52 282 000
	Summa ställda säkerheter	52 282 000	52 282 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsåret 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.

Stockholm 2020- 06-10



Patrick Rehnberg

Patrick Rehnberg



Lena Ollmark



Rickard Sundström

Rickard Sundström



Mattias Gillberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/6 2020.

Allegetto Revision AB



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plogen nr 13 i Stockholm

Org.nr 769603-4607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plogen nr 13 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Plogen nr 13 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 15 juni 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor