

Årsredovisning
för
BRF Vattenspegeln

769605-2724

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Vattenspegeln, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-19.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Heleneborgsgatan i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borren 34	2008-09-01	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av ett flerbostadshus i fem våningar samt inredd källare och vind.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 9 parkeringsplatser samt 1 lokal för uthyrning.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel: Åkerlunds fastighet AB
- Hissar: Stockholms hisservice AB
- Tak och snöskottning: BPP plåtslageri

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tina Walton-Grufving	Ledamot	Ordförande
Olof Svanberg	Ledamot	Kassör (avgick DEC 2019)
Johan Wärnegård	Ledamot	Kassör (fr o m DEC 2019)
Isabella Argiriou	Ledamot	
Angelina Heineman	Ledamot	
Nicolas Fletcher	Ledamot	
Mats Grufving	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två av styrelseledamöterna i förening. Styrelsen har under 2019 haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Staffan Zander

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2019 valdes Johan Magne och Mats Ahlberg att utgöra valberedning. På grund att Magne flyttat under perioden är han nu ersatt av Patrizia Gutensparr

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Underhållsåtgärder

OVK-besiktning och stamspolning genomfördes under hösten 2019.

Andelstalsberäkning

Föreningen har efter beslut av extrastämma påbörjat en utredning av våra andelstal med hjälp av en konsultfirman Galären. Vi återkommer med resultat senare under året.

Lån och räntor

Omläggningen av lånen slutfördes under 2019. Föreningen har nu enbart lån hos Swedbank med rörlig ränta. Räntorna har varit stabila och låga under året och vi uppskattar att vi sparar 70 tkr. jämfört med 1 års bindningstid. Föreningen har avsatt motsvarande summa till en räntebuffert.

Samarbetspartners

Efter en ekonomisk genomlysning samt offert-insamling har föreningen valt att byta försäkringsbolag till Brandkontoret vilket gör att vi kommer spara en avsevärd summa för samma typ av försäkring.

Vi har sagt upp avtalet med vår fastighetsskötare Åkerlunds efter att vi under en lång tid varit missnöjda med deras arbete. Bytet till Fastighetsskötarna kommer ske fr o m 1 maj 2020.

Besiktning av hyreslägenheter

Styrelsen har under hösten genomfört samtliga åtgärder kring ett par potentiellt farliga områden som framkom under förra årets besiktning av samtliga hyreslägenheter.

Styrelsens sammansättning

Under året har det skett ett par rockader bl a då sittande styrelsemedlemmar flyttat och valt att kliva ur styrelsen. Detta har gjort att vi under året behövt ersätta ett antal platser.

Andrahandsuthyrningar

Som beslutat på extrastämmor tar vi fr o m mars 2019 ut en administrativ avgift på 10% av ett PBB för andrahandsuthyrningar för att täcka administrativt arbete en andrahandsuthyrning medför.

Medvind-tvisten

Läget är oförändrat sedan föregående år. Styrelsen fortsätter arbetet med att försöka hitta en för föreningen gynnsam lösning.

Trivselaktiviteter

Vi hade en städdag i maj 2019 och har därefter fortsatt att inleda hösten med en AW på takterrassen i aug 2019, med god uppslutning och strykande pizza-åtgång. En lyckad städdag genomfördes i oktober 2019 då vi hjälptes åt att bl a sopa innergården, röja i källaren etc. Vi anordnade även en stämmingsfull glöggfika på innergården i december 2019.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 85 395 kr. Avskrivningarna uppgår till 614 809 kr. Exkluderat avskrivningarna som inte påverkar likviditeten uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde om 529 414.

Årsavgifter

Avgiftsnivån förväntas bestå de närmaste åren förutsatt att ränteläget inte förändras kraftigt

Lån

Föreningen har totalt fyra lån hos Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäder betalas en kommunal fastighetsavgift om 1.377 kr per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 634	2 596	2 507	2 619	2 569
Resultat efter finansiella poster	-85	-367	-1 521	-265	-793
Soliditet (%)	76,0	76,0	72,0	70,0	70,0
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta	736	736	739	739	739
Lån per kvm bostadsrättsyta	8	8	11	11	11

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 540 369	10 988 335	767 371	-8 101 288	-367 631	72 827 156
Disp av föreg års resultat				-367 631	367 631	0
Förändring under året			107 531	-107 531	-85 395	-85 395
Belopp vid årets utgång	69 540 369	10 988 335	874 902	-8 576 450	-85 395	72 741 761

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 576 450
årets förlust	-85 395
	-8 661 845

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	134 712
i ny räkning överföres	-8 796 557
	-8 661 845

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			
Nettoomsättning	1	2 633 620	2 596 677
Övriga rörelseintäkter	2	108 652	107 808
Summa rörelseintäkter		2 742 272	2 704 485
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 316 176	-1 258 788
Driftskostnader	4	-501 830	-488 959
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-147 238	-312 836
Personalkostnader	6	-93 435	-46 158
Avskrivningar	7	-614 809	-712 809
Summa rörelsekostnader		-2 673 488	-2 819 550
Rörelseresultat		68 784	-115 065
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 179	-252 566
Summa finansiella poster		-154 179	-252 566
Resultat efter finansiella poster		-85 395	-367 631
Årets resultat		-85 395	-367 631

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	92 478 449	93 093 258
Summa materiella anläggningstillgångar		92 478 449	93 093 258
Summa anläggningstillgångar		92 478 449	93 093 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 263	12 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 716	74 938
Summa kortfristiga fordringar		47 979	87 771
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 694 515	2 144 400
Summa kassa och bank		2 694 515	2 144 400
Summa omsättningstillgångar		2 742 494	2 232 171
SUMMA TILLGÅNGAR		95 220 943	95 325 429

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		80 528 704	80 528 704
Fond för yttre underhåll		874 902	767 371
Summa bundet eget kapital		81 403 606	81 296 075

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-8 576 450	-8 101 288
Årets resultat		-85 395	-367 631
Summa ansamlad förlust		-8 661 845	-8 468 919
Summa eget kapital		72 741 761	72 827 156

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 007 967	22 007 967
Övriga skulder	10	1 500	1 500
Summa långfristiga skulder		22 009 467	22 009 467

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		115 854	157 878
Övriga skulder		-129	-125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		353 990	331 053
Summa kortfristiga skulder		469 715	488 806

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

95 220 943 95 325 429

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,15% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnad lokal	5
Fasad och fönster	20
Balkong	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	1 968 710	1 968 710
Hyror bostäder	336 482	317 577
Hyror lokaler	88 307	86 347
Hyra p_pl	202 800	189 119
Balkongavgift	29 240	28 054
Fast.skatt	8 081	6 870
	2 633 620	2 596 677

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	18 061	9 504
Övriga ersättningar och intäkter	2 188	1 800
Bredband	88 404	96 504
	108 653	107 808

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparation & Underhåll	-706 256	-646 970
El	-109 187	-96 803
Värme	-411 980	-423 203
Vatten	-60 130	-59 020
Sophämtning/renhållning	-28 623	-32 792
	-1 316 176	-1 258 788

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-44 868	-43 862
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 464	-3 334
Hisservice	-87 729	-65 059
Övriga fastighetskostnader	-37 392	-18 354
Försäkring	-85 172	-98 861
Hyressättningsavgift, HGF	-695	-695
Kabel-tv	-7 510	-12 208
Bredband	-93 408	-109 830
F-skötsel	-44 040	-43 054
Fastighetskatt	-89 323	-85 753
Snöröjning & sandning	-8 229	-7 949
	-501 830	-488 959

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-23 149	-20 000
Fastighetsförvaltning	-89 764	-87 776
Möteskostnader	-5 916	-5 923
Konsultarvoden	-18 475	-188 876
Bankkostnader	-4 792	-5 180
Föreningsavg	-5 142	-5 082
	-147 238	-312 837

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Personalkostnader	-71 100	-46 158
Arbetsgivaravgifter	-22 335	0
		-658
	-93 435	-46 816

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-523 417	-523 417
Ombyggnad	-91 392	-189 392
	-614 809	-712 809

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	95 603 805	95 603 805
Utgående anskaffningsvärde	95 603 805	95 603 805
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 695 913	-4 172 496
Årets avskrivningar enligt plan	-523 417	-523 417
Utgående avskrivning enligt plan	-5 219 330	-4 695 913
Planenligt restvärde vid årets slut	90 384 475	90 907 892
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 449 000	29 458 000
Mark	60 359 000	42 229 000
	89 808 000	71 687 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	89 000 000	71 000 000
Lokaler	808 000	687 000
	89 808 000	71 687 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 181 326	3 181 326
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	3 181 326	3 181 326
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-995 960	-806 568
Årets avskrivningar enligt plan	-91 392	-189 392
Utgående avskrivning enligt plan	-1 087 352	-995 960
Planenligt restvärde vid årets slut	2 093 974	2 185 366
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	90 384 475	90 907 892
Ombyggnad	2 093 974	2 185 366
	92 478 449	93 093 258

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,624	Rörligt	6 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,734	Rörligt	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,767	Rörligt	5 000 000	5 000 000
Nordea			0	3 000 000
Nordea			0	3 000 000
Nordea			0	4 000 000
Nordea			0	5 000 000
Nordea			0	1 500 000
Swedbank Hypotek AB	0,767	Rörligt	6 500 000	0
			21 500 000	21 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Övriga skulder

Avser nyckeldeposition

Not 11 Ställda säkerheter

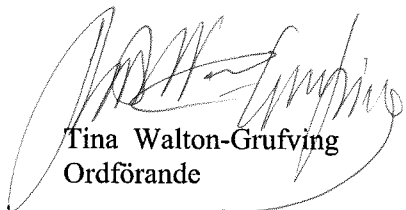
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	33 510 000	24 160 000
	33 510 000	24 160 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under början av 2019 lades samtliga lån hos Swedbank med rörlig bindningstid där räntenivåerna varierar mellan 0,65% och 0,81% beroende på omläggningsdag. Istället för att binda lånen hos bankerna och därmed betala en högre ränteavgift till banken har styrelsen valt att avsätta motsvarande summa som kan användas för att täcka de ökade kostnaderna för eventuella kommande räntehöjningar.

Underskrifter

Stockholm den 4/5-2020



Tina Walton-Grufving
Ordförande



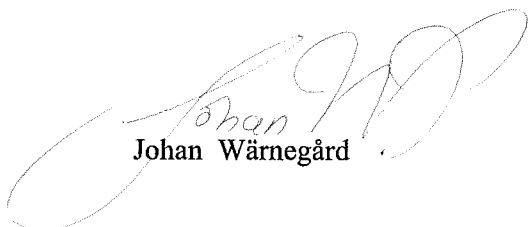
Angelina Heineman



Nicolas Fletcher



Isabella Argiriou



Johan Wärnegård

Min revisionsberättelse har lämnats

8/5-2020



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vattenspegeln

Org.nr 769605-2724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vattenspegeln 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 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 revisions sed 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 Vattenspegeln 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 tryggsamt 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:

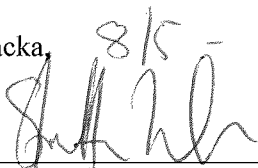
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Nacka, 8/5 - 2020



Staffan Zander

Auktoriserad revisor