Årsredovisning
2019

BRF ESSINGE MÄLARVIK
769610-1307

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 2003-11-10.

Äkta förening
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen förvärvade den 11 februari 2004 fastigheten Köksfläkten 4 i Stockholms stad. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Köksfläkten 4 på adressen Primusgatan 75-81 i Stockholm. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 6-7 våningar innehållande 35 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 3 lokaler som är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser i källargaraget gemensamt med Köksfläkten 3 och dessutom 10 platser på nedre garageplanet i den gemensamma garageanläggningen med 480 kvm yta. Föreningen har 187 kvm för kommersiella lokaler.

Den totala boarean enligt senaste taxeringsbesked uppgår till 3 625 kvm, varav 2 958 kvm utgör lägenhetsarea och 667 kvm lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Föreningens lokaler

Verksamhet	*Momspliktig*	*Yta*	*Löptid*
A.A.E Consulting AB, redovisningsbyrå	Ja	42	2021-09-30
Karlsson Uddare, mäklare	Ja	46	2022-09-30
Deli Lilla Essingen, café/restaurang	Ja	99	2023-09-30

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

Fastighetens tekniska status
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras i enlighet med föreningens underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens byggnad är 2004.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Jävervall	Ordförande	
Dagmar Wallerstedt	Ledamot	
Ulf Nyström Pilov	Ledamot	
Fatemeh Ommat-Mohammedi	Ledamot	
Thomas Unsgaard	Ledamot	Lämnat styrelsen under året
Erik Kellner	Suppleant	
Kjell Mejhert	Suppleant	

Valberedning
Daniel Kvist och Johan Palmqvist.

Firmateckning
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Lena Zozulyak	Revisor	BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Wahlings Installationsservice AB
Städning	Städpoolen AB
Mark- och trädgårdsunderhåll, snöröjning	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB

Föreningsfrågor
Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-18.
Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2004-04-02.

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

Överlåtelse
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Nabo AB.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns en lokal främst avsedd för styrelsemöten. OZ

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen är medlem i fyra gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheterna:
I. Garage med 445 platser, vår andel 10/445.
II. Sopsuganläggning, vårt andelstal 0,06912.
III. Garage och gård, gemensam med Köksfläkten 3, Brf Luxviken, vårt andelstal 44/100.
IV. Angöringsväg och trappa, gemensam med Köksfläkten 2 och 3, vårt andelstal 13/100.

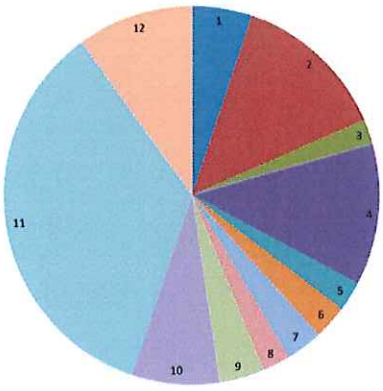
Övrig verksamhetsinformation
Under året 2019 har föreningen gjort följande. Vi har kontrollerat fastigheten för radon och utan anmärkning. Samtliga luftfilter för tilluft i lägenheterna är bytta. Vi har köpt in och installerat hjärtstartare (1 i varje port) samt med leverantör genomfört utbildning av dessa. Vi har målat om utvändiga träfasader på fastigheten i enlighet med underhållsplan. Under glada former på våren så har vi genomfört en städdag med tillhörande korvgrillning, och under hösten haft en mingelkväll på Pappas Deli.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Ekonomin är fortsatt god.

Kostnadsfördelning 2019

1.	Fastighetsskötsel och städ	141 155	5 %
2.	Reparationer	366 777	13 %
3.	El	58 607	2 %
4.	Fjärrvärme	330 741	12 %
5.	Vatten	70 106	3 %
6.	Sophantering	79 685	3 %
7.	Fastighetsförsäkring	86 505	3 %
8.	Bredband/kabel-TV	65 988	2 %
9.	Fastighetsavgift	106 585	4 %
10.	Övriga kostnader	206 304	8 %
11.	Avskrivningar	955 310	35 %
12.	Räntekostnader	273 366	10 %
			100 %



Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser. 02

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 652 765	2 828 410	2 879 705	2 794 921
Resultat efter fin. poster	-146 682	-312 372	-33 766	-224 368
Soliditet, %	76	76	76	75
Kassalikviditet %	119	92	123	119
Yttre fond	1 104 579	1 405 050	1 331 100	1 257 150
Taxeringsvärde	125 839 000	96 150 000	96 150 000	96 150 000
Bostadsyta, kvm	2 958	2 958	2 958	2 958
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	615	683	683	683
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 467	9 601	9 802	10 106
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	1,27	1,70	1,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	33 902 000	-	-	33 902 000
Upplåtelseavgifter	58 003 000	-	-	58 003 000
Fond, yttre underhåll	1 405 050	-	-300 471	1 104 579
Balanserat resultat	-1 589 158	-312 372	300 471	-1 601 059
Årets resultat	-312 372	312 372	-146 682	-146 682
Eget kapital	***91 408 520***	***0***	***-146 682***	***91 261 838***

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 601 059
Årets resultat	-146 682
Totalt	**-1 747 741**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	90 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-113 388
Balanseras i ny räkning	-1 724 353
	-1 747 741

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 652 765	2 828 410
Rörelseintäkter		2 979	7 580
Summa rörelseintäkter		***2 655 744***	***2 835 990***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 367 476	-1 579 461
Övriga externa kostnader	4	-148 296	-191 432
Personalkostnader	5	-58 008	-57 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-955 310	-952 869
Summa rörelsekostnader		***-2 529 090***	***-2 781 546***
Rörelseresultat		**126 654**	**54 444**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 336	-366 923
Summa finansiella poster		***-273 336***	***-366 816***
Resultat efter finansiella poster		**-146 682**	**-312 372**
Årets resultat		**-146 682**	**-312 372**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	118 503 654	119 452 807
Maskiner och inventarier	7	24 641	30 797
Summa materiella anläggningstillgångar		***118 528 295***	***119 483 605***
Summa anläggningstillgångar		***118 528 295***	***119 483 605***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 767	97 665
Övriga fordringar		13 115	39 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 177	145 754
Summa kortfristiga fordringar		***261 059***	***282 796***
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 376 595	1 255 850
Summa kassa och bank		***1 376 595***	***1 255 850***
Summa omsättningstillgångar		***1 637 655***	***1 538 646***
Summa tillgångar		**120 165 950**	**121 022 250**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 905 000	91 905 000
Fond för yttre underhåll		1 104 579	1 405 050
Summa bundet eget kapital		***93 009 579***	***93 310 050***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 601 059	-1 589 158
Årets resultat		-146 682	-312 372
Summa fritt eget kapital		***-1 747 741***	***-1 901 530***
Summa eget kapital		***91 261 838***	***91 408 520***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	27 507 024	27 903 024
Övriga långfristiga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		***27 537 024***	***27 933 024***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		496 000	496 000
Leverantörsskulder		216 239	484 448
Skatteskulder		214 880	215 820
Övriga kortfristiga skulder		26 135	36 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		413 833	447 449
Summa kortfristiga skulder		***1 367 087***	***1 680 707***
Summa eget kapital och skulder		**120 165 950**	**121 022 250**

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	**1 255 850**	**849 268**
Resultat efter finansiella poster	-146 682	-312 372
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	955 310	952 869
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**808 628**	**640 497**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 737	-139 886
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-313 619	471 983
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**516 746**	**972 594**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	**0**	**0**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-396 000	-566 012
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-396 000**	**-566 012**
Årets kassaflöde	**120 746**	**406 582**
Likvida medel vid årets slut	**1 376 595**	**1 255 850**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Essinge Mälarvik har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,06 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hyresintäkter, lokaler	435 084	420 174
Hyresintäkter, p-platser	383 937	372 460
Årsavgifter, bostäder	1 818 744	2 020 776
Övriga intäkter	15 000	15 000
Summa	***2 652 765***	***2 828 410***

Not 3, Driftskostnader	2019	2018
Besiktningskostnader	0	13 585
Bredband	39 900	40 565
Entrepkostn städ	91 143	86 485
Fastighetsel	58 607	61 361
Fastighetsförsäkringar	86 505	82 511
Fastighetsskatt	106 585	108 295
Fastskötsel/teknisk förv arvode	50 012	73 293
Fjärrvärme	330 741	338 064
Gemensamhetsanläggning	76 764	76 083
Hiss serviceavtal	30 826	0
Hissbesiktning	4 370	3 294
Kabel-TV	26 088	25 602
Planerade underhåll	113 388	374 421
Snöskottning och sandupptagning	22 753	26 185
Sophämtning	79 685	58 173
Trädgård och blommor	30 502	0
Vatten	70 106	70 164
Övriga köpta tjänster	5 928	10 996
Övriga rep./underhåll	133 928	125 026
Övriga serviceavtal	9 646	5 358
Summa	***1 367 476***	***1 579 461***

Not 4, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	2 944	11 964
Kameral förvaltning	58 900	57 725
Konsultkostnader	0	46 930
Revisionsarvoden	17 584	16 784
Övriga förvaltningskostnader	68 868	58 029
Summa	***148 296***	***191 432***

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	13 008	12 784
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Summa	***58 008***	***57 784***

Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	125 800 000	125 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 800 000	125 800 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 347 193	-5 400 483
Årets avskrivning	-949 154	-946 710
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 296 346	-6 347 193
Utgående restvärde enligt plan	**118 503 654**	**119 452 807**
I utgående restvärde ingår mark med	*36 142 340*	*36 142 340*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 316 000	54 200 000
Taxeringsvärde mark	63 523 000	41 950 000
Summa	***125 839 000***	***96 150 000***

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	203 044	203 044
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 044	203 044
Ingående ackumulerad avskrivning	-172 247	-166 087
Avskrivningar	-6 156	-6 159
Utgående ackumulerad avskrivning	-178 403	-172 247
Utgående restvärde enligt plan	**24 641**	**30 797**

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	1,59 %	9 732 260	9 782 260
Stadshypotek	2020-01-07	0,45 %	2 970 000	3 016 000
Stadshypotek	2020-02-14	0,49 %	8 550 764	8 850 764
Stadshypotek	2020-03-01	1,49 %	6 750 000	6 750 000
Summa			***28 003 024***	***28 399 024***
Varav amorteras inom 12 månader			*496 000*	

Not 9, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	34 000 000	34 000 000
Summa	***34 000 000***	***34 000 000***

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 23
Ort och datum

Kenneth Jävervall
Ordförande

Dagmar Wallerstedt
Ledamot

Ulf Nyström Pilov
Ledamot

Fatemeh Ommat Mohammadi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 25

Lena Zozulyak, BoRevision AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essinge Mälarvik, org.nr. 769610-1307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Mälarvik 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Upplysning 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. OZ

borevision

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 Essinge Mälarvik för räkenskapsåret 2019 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 / 05 2020

.....

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision