

Årsredovisning 2019

BRF SJÖLEJONET 1 OCH 2 716460-1085

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

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

Sida

2
7
8
10

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

Information om fastigheterna

Föreningen innehar fastigheterna Sjölejonet 1 och Sjölejonet 2. Föreningen äger marken.

Per den 31 december 2019 hade föreningen 47st (43) lägenheter varav 39st (32) med bostadsrätt och 8st (11) med hyresrätt. Förklaringen till att antalet lägenheter ökat med 4 under innevarande år är att föreningen optimerat och omvandlat befintliga ytor till bostadsrätter. Under 2019 har föreningen även omvandlat ytterligare 3st hyresrätter till bostadsrätter.

Under 2020 kommer ytterligare 4st bostadsrätter att tillkomma genom färdigställande av vindsbyggnation.

Föreningen har 4 st uthyrningsbara kontorslokaler. Fastigheten var under 2019 fullvärdes-försäkrad hos Brandkontoret.

Underhåll – Genomfört

Stambyte	2018 – 2019	Genomfört (godkänd slutbesiktning per 2019-11-15)	Betalat
Fasad mot gata	2018 – 2019	Genomfört Q1 2019. Kalkputs, kalkfärg.	Betalat
Fönster mot gård	2018 – 2019	Genomfört (byts till 3-glas träfönster lika original)	Betalat
Fönster mot gata	2018 – 2019	Genomfört (renoverats och kompletteras till 3 glas (2+1))	Betalat
Fönster trapphus	2018 – 2019	Genomfört (renoverats och bytt ut där behov fanns)	Betalat
Förråd	2019	Genomfört (nya Troax-förråd i källaren)	Betalat
Tvättstuga	2019	Genomfört (totalrenovering med toppmoderna maskiner)	Betalat
Taksäkerhet	2019	Genomfört (nya bryggor mm enl. lagkrav.)	Betalat
Barnvagnsförvaring	2019	Genomfört (nya låsbara barnvagnsboxar har installerats)	Betalat
Takmålning	2019	Genomfört (gårdshus- och gathustaket har målats om)	Betalat
Fiber	2019	Genomfört (fiber i samtliga lägenheter och lokaler)	Betalat
Fasader mot gård	2019	Genomfört (fasaderna renoverade och omfärgade enl. färg-PM)	Betalat
Avfallsutrymmen	2019	Genomfört (flyttats och totalrenoverats)	Betalat
Takmålning	2019	Genomfört (gårdshus- och gathustaket har målats om)	Betalat

Underhåll – Pågående och kommande

Stambyte källare	2020 (Q2-Q3)	Vågräta stammar ska dras om men detta drabbar ej lägenheterna	Budgeterat
Trapphus & entréer	2020 (Q3-Q4)	Renoveras / restaureras efter att alla större renoveringar är klara	Budgeterat
OVK	2020 (Q1-Q2)	Säkerställa godkänd OVK (befintlig OVK går ut jan 2020)	Budgeterat
Säkerhetsdörrar gårdshus	2020 (Q1)	Installeras i gårdshus inför vindsombyggnation	Budgeterat
Säkerhetsdörrar gatuhus	2020 (Q2-Q3)	Finns planer på att även installera dörrar i gårdshus innan trapphusrenovering drar igång	Budgeterat
Undercentral	2020 (Q2-Q3)	Ny fjärrvärmecentral, även eventuellt förbereda för bergvärme	Budgeterat
Portar	2020 (Q2-Q3)	Delvis genomfört (Porten i 55:an har renoverats Originalportarna renoveras / förädlas	Budgeterat

Väsentliga händelser under (och efter) räkenskapsåret

Styrelsen har under 2019 fortsatt arbetet med att åtgärda fastighetens underhållsbehov och styrelsen är glad att meddela att man har för avsikt att färdigställa alla större projekt under 2020. Föreningen har budgeterat för alla utestående projekt och har likvida medel för att betala för alla utestående behov. Se ovan tabell.

Föreningen startade under 2019 processen med att konvertera råvinden i gårdshuset till 4st vindslägenheter. Råvinden såldes till en entreprenör som har för avsikt att slutföra byggnationen under Q2-Q3 2020. Försäljning av vind samt dolda tillgångar har starkt föreningens kassa ytterligare och möjliggjort för amortering av befintliga lån (se nedan för ytterligare information).

Total skuldsättning sänktes med 10 miljoner kronor under 2019 och med ytterligare 6.7miljoner kronor under januari månad 2020. Föreningen har en fortsatt målsättning att amortera ner lånen i takt med att dolda tillgångar säljs av. Under 2019 har 3 hyresrätter kunnat ombildats till bostadsrätter och ytterligare en hyreslägenhet har sålts som bostadsrätt under januari månad 2020. Per den 31 januari 2020 har föreningen därför 40st bostadsrätter och 7st hyresrätter.

Under året har styrelsen slutfört en hyresförhandling för de hyresrätter som föreningen äger. De nya hyrorna tillämpas från och med den 1 oktober 2019 och kommer succesivt att implementeras under en 1 års period. Föreningen är nöjd med resultatet av förhandlingen och kommer bidra till att förbättra föreningens redan starka kassaflöde.

Föreningen har en fortsatt bra ekonomi och ett starkt kassaflöde. Många av föreningens större och mer kostsamma underhållsbehov är nu betalda och kommande projekt är redan finansierade via försäljning av dolda tillgångar och outnyttjade ytor.

Föreningen har under ett normalår, dvs ett år utan större underhållsbehov, ett positivt kassaflöde vilket ger föreningen en flexibilitet att i framtiden amortera av befintliga lån och sänka föreningens avgifter. Allt annat lika kommer föreningens kassaflöde att stärkas i takt med att dolda tillgångar säljs av och lånen minskar. Styrelsen har även för avsikt under 2020 att se över alla balansposter för att se om man kan sänka löpande kostnader ytterligare.

Avgifter

Årsavgiften sänktes med 20% under 2018 men ingen förändring har skett under 2019. Föreningen har för avsikt att ytterligare sänka avgifterna under 2020.

Konvertering av hyresrätter till bostadsrätter

Föreningen har 7 fina hyresrätter kvar att sälja som bostadsrätter, totalt c.600 kvm. Det ansamlade marknadsvärdet på bostadsmarknaden för dessa lägenheter bedöms i dagsläget vara ca 47–52 miljoner kronor, se nedan tabell. Detta är en s.k. dold tillgång och ska ställas mot föreningens skulder.

Obj-nr	Typ	Vån	Kvm
854-L004	3 rok	2	87
854-L010	3 rok	5	86
882-L002	3 rok	1	84
882-L003	3 rok	2	87
882-L008	3 rok	4	85
882-L013	2 rok	BV	62
882-L020	3 rok	3	70

Förändringar och av långfristiga skulder

Lånen är amorteringsfria dvs det föreligger inga krav på amortering. Lånen ska dock amorteras av helt inom en snarast möjlig framtid. Medel som inbringas genom ovan stycke, dvs försäljning av dolda tillgångar, ska enbart användas till amortering. Styrelsen bedömer de långfristiga skulderna vara helt amorterade inom 5 år.

Skatterättslig status

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 953	3 314	3 786	3 738
Resultat efter fin. poster	-3 459	-1 425	-527	-553
Soliditet, %	70	62	57	57
Taxeringsvärde	119 000	95 817	95 817	95 817
Bostadsrättsyta	2 623	2 253	1 990	1990
Total yta	4 270	4 270	4 105	4 105
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	522	624	706	705
Lån per kvm bostadsyta,kr	21 636	29 627	33 543	33 543

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	113 423	-	23 221	136 644
Upplåtelseavgifter	4 075	-	7 267	11 343
Fond, yttre underhåll	5 835	-	-3 574	2 260
Balanserat resultat	-11 113	-1 425	-299	-12 836
Årets resultat	-1 425	1 425	-3 459	-3 459
Eget kapital	110 796	0	23 156	133 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 836
Årets resultat	-3 459
Totalt	-16 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	357
Balanseras i ny räkning	-16 652
	-16 295

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	2		
Nettoomsättning		2 953	3 306
Rörelseintäkter		261	8
Summa rörelseintäkter		3 214	3 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 672	-1 941
Övriga externa kostnader	8	-2 466	-1 364
Personalkostnader	9	-102	-147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729	-729
Summa rörelsekostnader		-5 969	-4 182
Rörelseresultat		-2 756	-868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-703	-558
Summa finansiella poster		-703	-557
Resultat efter finansiella poster		-3 459	-1 425
Årets resultat		-3 459	-1 425

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	176 073	159 291
Pågående projekt		1 495	8 901
Summa materiella anläggningstillgångar		177 568	168 193
Summa anläggningstillgångar		177 568	168 193
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		205	640
Övriga fordringar	12	348	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	109	84
Summa kortfristiga fordringar		662	745
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 056	10 730
Summa kassa och bank		14 056	10 730
Summa omsättningstillgångar		14 719	11 475
Summa tillgångar		192 287	179 667

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		147 986	117 498
Fond för yttre underhåll		2 260	5 835
Summa bundet eget kapital		150 247	123 333
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 836	-11 113
Årets resultat		-3 459	-1 425
Summa fritt eget kapital		-16 295	-12 537
Summa eget kapital		133 951	110 796
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	56 750	66 750
Summa långfristiga skulder		56 750	66 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1	0
Leverantörsskulder		1 103	1 382
Skatteskulder		6	0
Övriga kortfristiga skulder		-54	141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	528	599
Summa kortfristiga skulder		1 585	2 122
Summa eget kapital och skulder		192 287	179 667

EW SK A.O. EL

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjölejonet 1 och 2 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 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

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, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	674	967
Hysesintäkter, lokaler	927	1 039
Intäktssreduktion	0	-97
Årsavgifter, bostäder	1 352	1 398
Övriga intäkter	261	8
Summa	3 214	3 314

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	110	72
Fastighetsskötsel	91	62
Snöskottning	53	25
Städning	132	175
Övrigt	55	45
Summa	440	378

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	688	128
Summa	688	128

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	0	203
Summa	0	203

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	184	202
Sophämtning	89	20
Uppvärmning	823	655
Vatten	90	90
Summa	1 186	966

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	19	0
Fastighetsförsäkringar	69	73
Fastighetsskatt	225	182
Kabel-TV	11	11
Summa	323	265

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	61	89
Konsultkostnader	163	68
Revisionsarvoden	68	56
Övriga förvaltningskostnader	2 173	1 152
Summa	2 466	1 364

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	31	29
Styrelsearvoden	71	118
Summa	102	147

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	702	512
Övriga räntekostnader	1	46
Summa	703	558

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	162 088	162 088
Årets inköp	17 511	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>179 598</u>	<u>162 088</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 796	-2 067
Årets avskrivning	-729	-729
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 525</u>	<u>-2 796</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>176 073</u></u>	<u><u>159 291</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	89 148	89 148
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 200	37 079
Taxeringsvärde mark	78 800	58 738
Summa	<u><u>119 000</u></u>	<u><u>95 817</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	53	19
Övriga fordringar	295	1
Summa	<u>348</u>	<u>20</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	7	0
Fastighetsskötsel	15	0
Försäkringspremier	0	15
Förvaltning	17	0
Kabel-TV	3	0
Städning	24	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43	70
Summa	<u>109</u>	<u>84</u>

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2019-10-28	1,16 %	16 688	16 688
Swedbank	2019-10-28	1,16 %	6 688	16 688
Swedbank	2019-10-28	1,16 %	16 688	16 688
Swedbank	2019-10-28	1,16 %	16 688	16 688
Summa			<u>56 750</u>	<u>66 750</u>

EW
SJ
EL

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	91
El	12	0
Förutbetalda avgifter/hyror	245	247
Uppvärmning	130	0
Utgiftsräntor	117	85
Vatten	15	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	176
Summa	528	599

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	66 750	66 750
Summa	66 750	66 750

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 14
Ort och datum



Henrik Ohlstenius
Ordförande



Shada Gharib
Kommunikation



Elin Wennerström
Sekreterare



Emil Risendal Lindgren
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 14


Segerros Revisionsbyrå AB
Mattias Segerros
Revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjölejonet 1 och 2

Org.nr 716460-1085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjölejonet 1 och 2 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 Sjölejonet 1 och 2 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2020-05-14



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor