

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ritaren 5 o 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Lars Joakim Björkén Kardell	Ledamot
Åsa Kristina Larson	Ledamot
Annika Lilly Maria Linné Svärd	Ledamot
Jörgen Per-Arne Niklasson	Ledamot
Nils Åke Anton Jonsson	Suppleant
Bo Tage Christer Stenfeldt	Suppleant
Ewa Berit Charlotte Straméus	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Johanson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Michael Zucker	Ordinarie Intern	
André Wacholz	Suppleant Intern	

Valberedning

André Wacholz
Eva Westerfeldt
Sara Wikström Jattu
Michael Zucker

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ritaren 5	2001	Stockholm
Ritaren 12	2001	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

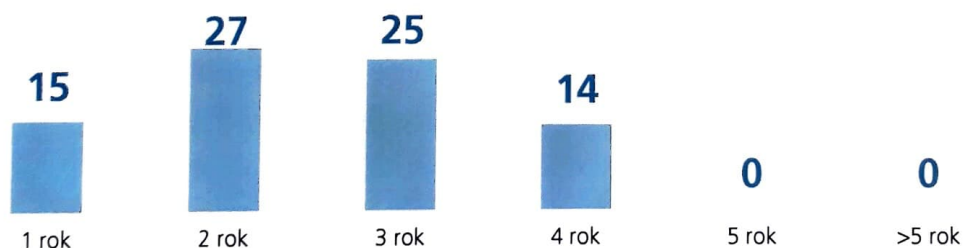
Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 257 m², varav 5 877 m² utgör lägenhetsyta och 380 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
RFHL Stockholm Qvinno Qulan	106 m ²	2021-10-31
Crameus Hälsa & Utveckling AB	40 m ²	2020-09-30
SoFo Hälsa HB	47 m ²	2020-12-31
Alumnus AB	48 m ²	2020-09-30
Larrys Corner HB	60 m ²	2020-01-01
Milanders Skor	62 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garageplatser bil	14 st, samtliga uthyrda.
Garageplatser MC	3 st,
Förråd	5 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av gård, Blekingeg 18 - pergola m trädäck, växter	2018	
Målning av dörrar, partier och fönster för lokaler samt lagning av puts Blekinge- och Grindsgatan	2018	
Renovering garage	2017	
Barnvagnsförråd Blekingegatan 20	2016	
Spolning av samtliga rörstammar	2013	
Renovering hissar	2013	
Byte av fastighetens samtliga lås	2013	
Helrenovering av tvättstuga 1 inkl nya maskiner	2012	
Nya maskiner i tvättstuga 2	2012	
Uppdatering ventilation	2011 - 2015	I samband med OVK som slutfördes 2015
Ommålning av samtliga fönster mot gårdar	2011	
Byte av portar	2010	
Renovering av samtliga trapphus	2010	
Nytt tätskikt på gårdar	2008	
Nytt plåttak/yttertak på hela fastigheten	2008	
Ommålning av samtliga fönster mot gatan	2007	
Egen undercentral för fjärrvärme installerades	2007	
Renovering av samtliga fasader mot gatan	2007	
Stambyte	1976	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av räcken smide innergård	2019	delvis utfört 2017
Puttskador gårdsmurar	2019	delvis utfört 2017
Renovering av tvättstuga Blekingegatan 20	2020	
Ommålning fönster mot gatan	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

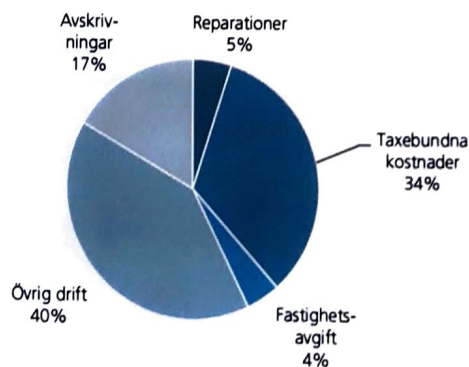
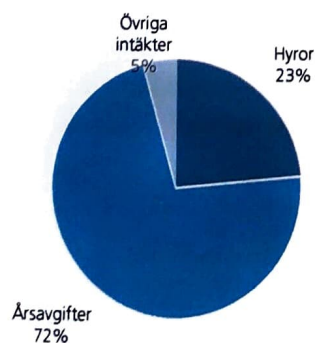
Avtal	Leverantör
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk Förvaltning
Hissen AB	Hisservice
Fortum Värme AB	Fjärrvärme
Skellefteå Kraft	El
Stockholm Vatten AB	Vatten
Låsmakarna AB	Lås och nycklar
Fältet Plåtslageri AB	Takskottning
Stockholm Vatten AB	Sophantering
ComHem	TV och bredband
Telia	Kabel finns indragen i huset
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Teknisk förvaltning
Liselotte Lööf Miljö AB	Returpapper och papp

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 283 225	6 243 074
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 470 935	4 406 691
Finansiella intäkter	4 167	4 703
Minskning kortfristiga fordringar	8 055	65 745
Medlemsinsatser	0	2 950 000
Ökning av kortfristiga skulder	165 776	0
	4 648 933	7 427 139
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 210 855	3 324 444
Finansiella kostnader	20	38
Minskning av kortfristiga skulder	0	62 506
	3 210 875	3 386 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 721 283	10 283 225
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 438 058	4 040 151

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har lanserat en ny hemsida. Gå in och titta!

En facebookgrupp har bildats. Gruppen heter Brf Ritaren 5 & 12.

En arbetsgrupp har tillsatts för att arbeta med fastigheternas skalskydd. Arbetsgruppen består av 4 personer inom och utom styrelsen. Gruppen nås genom email till styrelsen.

Ett beslut om att renovera tvättstugan i Blekingegatan 20 har fattats.

Under året har föreningen haft ökade problem med klotter och därmed ökade kostnader.

Hisskostnaderna har skjutit i höjden, antal reparationer ökar och under året har utryckningar när hissar fastnat behövts flera gånger. Styrelsen diskuterar möjliga åtgärder.

Stölder har förekommit i garaget.

Städbolaget har sagts upp, med sista städning i slutet av februari 2020.

I övrigt har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelser under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	550	530	530
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 626	1 607	1 573	1 553
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	153	154	154	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	18	20	21
Soliditet (%)	99	99	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	622	445	-1 044	323
Nettoomsättning (tkr)	4 440	4 378	4 197	4 071

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 877 m² bostäder och 380 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 841 817	0	0	59 841 817
Upplåtelseavgifter	21 604 562	0	0	21 604 562
Fond för yttre underhåll	6 851 517	1 270 000	-102 719	5 684 236
S:a bundet eget kapital	88 297 896	1 270 000	-102 719	87 130 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 503 125	-1 270 000	547 233	-6 780 358
Årets resultat	621 829	621 829	-444 514	444 514
S:a ansamlad förlust	-6 881 296	-648 171	102 719	-6 335 844
S:a eget kapital	81 416 600	621 829	0	80 794 771

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	621 829
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 233 125
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 270 000
summa balanserat resultat	-6 881 296

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 881 296
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 440 352	4 377 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 583	28 752
Summa rörelseintäkter		4 470 935	4 406 691
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 897 202	-2 987 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 852	-263 074
Personalkostnader	Not 6	-82 801	-74 362
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-642 398	-642 398
Summa rörelsekostnader		-3 853 253	-3 966 842
RÖRELSERESULTAT		617 682	439 849
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 167	4 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20	-38
Summa finansiella poster		4 147	4 665
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		621 829	444 514
ÅRETS RESULTAT		621 829	444 514

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	70 599 664	71 232 042
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	30 060	40 079
Summa materiella anläggningstillgångar		70 629 723	71 272 122
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 629 723	71 272 122
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 249	9 185
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 431 492	6 003 561
Summa kortfristiga fordringar		7 438 741	6 012 746
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 293 674	4 289 666
Summa kassa och bank		4 293 674	4 289 666
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 732 415	10 302 412
SUMMA TILLGÅNGAR		82 362 139	81 574 534

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	81 446 379	81 446 379
Fond för yttre underhåll	6 851 517	5 684 236
Not 12		
Summa bundet eget kapital	88 297 896	87 130 615
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 503 125	-6 780 358
Årets resultat	621 829	444 514
Summa fritt eget kapital	-6 881 296	-6 335 844
SUMMA EGET KAPITAL	81 416 600	80 794 771
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	382 660	216 729
Skatteskulder	3 639	10 357
Övriga skulder	39 780	61 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	519 460	491 071
Not 13		
Summa kortfristiga skulder	945 539	779 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	82 362 139	81 574 534

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	20-200år	20-200år
Fastighetsförbättringar	20-200år	20-200år
Markanläggning	200år	200år
Tvättstuga	20år	20år
Inventarier	10år	10år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 227 785	3 186 266
Hyor bostäder	82 872	82 872
Hyor lokaler momspliktiga	663 578	654 551
Hyor garage moms	35 400	19 500
Hyor garage	237 100	246 000
Hyor förråd	26 700	26 700
Kabel-TV intäkter	160 212	160 212
Värmeintäkter	1 800	1 800
Avgift andrahandsuthyrning	4 859	0
Öresutjämning	45	38
	4 440 352	4 377 939

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	28 583	28 583
Övriga intäkter	2 000	169
	30 583	28 752

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 485	95 134
	Fastighetsskötsel beställning	12 098	14 370
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 714
	Snöröjning/sandning	41 579	37 411
	Städning entreprenad	85 331	117 740
	Städning enligt beställning	0	2 792
	Hissbesiktning	6 027	7 628
	Gemensamma utrymmen	0	2 950
	Sophantering	1 965	0
	Gård	1 479	1 391
	Serviceavtal	9 303	21 556
	Förbrukningsmateriel	11 869	7 578
	Teleport/hissanläggning	8 597	8 597
	Brandskydd	10 624	1 396
		275 357	322 256
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	16 709
	Lokaler	3 384	2 604
	Tvättstuga	24 974	13 840
	Entré/trapphus	6 548	1 932
	Lås	246	4 959
	VVS	18 318	0
	Värmeanläggning/undercentral	16 890	0
	Ventilation	0	9 838
	Elinstallationer	532	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	943	0
	Bredband	0	3 182
	Hiss	56 223	16 074
	Skador/klotter/skadegörelse	33 179	19 116
	Vattenskada	28 083	0
		189 321	88 253
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	30 888
	Entré/trapphus	0	22 708
	Mark/gård/utemiljö	0	49 123
		0	102 719
	Taxebundna kostnader		
	El	142 933	137 278
	Värme	956 393	960 593
	Vatten	105 627	113 243
	Sophämtning/renhållning	76 296	92 330
	Grovsopor	8 456	8 333
		1 289 704	1 311 777
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	137 086	132 457
	Självrisk	0	44 300
	Tomträttsavgäld	660 200	660 200
	Kabel-TV	173 617	155 423
	Bredband	0	945
		970 903	993 325
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	171 917	168 677
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 897 202	2 987 008

10
M8
C&E

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 888	1 838
	Medlemsinformation	2 298	0
	Tele- och datakommunikation	24 172	21 966
	Juridiska åtgärder	16 650	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 009	19 713
	Föreningskostnader	3 384	3 186
	Fritids- och trivselkostnader	442	0
	Förvaltningsarvode	144 397	140 603
	Administration	2 055	61 328
	Korttidsinventarier	0	2 594
	Konsultarvode	5 938	5 313
	Föreningsavgifter	6 619	6 535
		230 852	263 074

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 300	57 500
	Sociala kostnader	18 501	16 862
		82 801	74 362

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	411 235	411 235
	Förbättringar	213 387	213 387
	Markanläggning	7 756	7 756
	Inventarier	10 020	10 020
		642 398	642 398

H
MZ
OK

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 388 833	78 388 833
	Utgående anskaffningsvärde	78 388 833	78 388 833
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 156 791	-6 524 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-632 378	-632 378
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 789 170	-7 156 791
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 599 664	71 232 042
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 361 000	26 361 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 293 000	57 293 000
	Taxeringsvärde mark	92 545 000	92 545 000
		149 838 000	149 838 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	143 800 000	143 800 000
	Lokaler	6 038 000	6 038 000
		149 838 000	149 838 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	155 960	155 960
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	155 960	155 960
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-155 960	-155 960
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-155 960	-155 960
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

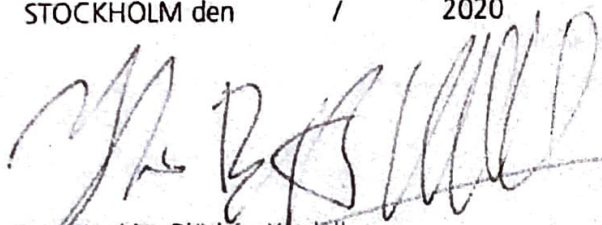
AS
MB
OK

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 198	100 198
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	100 198	100 198
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 119	-50 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 020	-10 020
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-70 139	-60 119
	Redovisat restvärde vid årets slut	30 059	40 079
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 883	10 002
	Klientmedel hos SBC	7 427 609	5 993 559
		7 431 492	6 003 561
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	5 684 236	5 654 731
	Reservering enligt stadgar	1 270 000	1 270 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-102 719	-1 240 495
	Vid årets slut	6 851 517	5 684 236
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	94 800	89 000
	Sociala avgifter	29 786	27 964
	Avgifter och hyror	394 874	374 107
		519 460	491 071
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

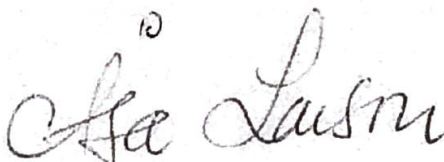
Elavtalet med Skellefteåkraft har förnyats under början av 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 2020



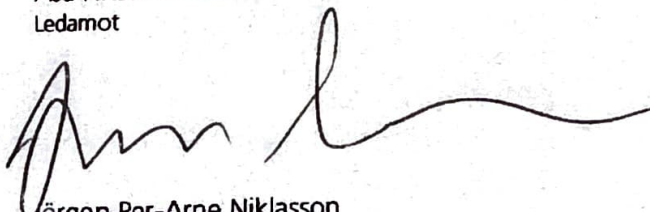
Lars Joakim Björken Kardell
Ledamot



Åsa Kristina Larson
Ledamot



Annika Lilly Maria Linné Svärd
Ledamot *Ewa Stramöho*



Jörgen Per-Arne Niklasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Maria Johanson
Extern revisor



Michael Zucker
Intern revisor

OSL

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Ritaren 5 o 12
Org.nr 769603-9333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 --2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 5 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson

Auktoriserad revisor