Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Överstelöjtnanten 1

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 2000 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Nina Ebkar	Ordförande	Ledamot
Angela Lövgren Greberg	Sekreterare	Ledamot
Ulla Samuelsson	Kassör	Ledamot
Robert Hammarstedt	Ledamot	
Tina Nordenbrink	Ledamot	
Cajsa Davidsson	Suppleant	
Emil Hermansson	Suppleant	
Sara Lenkey	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Tranè	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB

Valberedning
Britt Aurell
Nahid Ayazi

Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.
Extra föreningsstämma hölls 2019-11-12. Extra stämma med anledning av uppgradering av bredband från 100/100 Mbit/sek till 1000/1000 Mbit/sek att finansieras av föreningen.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Överstelöjtnanten 1	1999	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

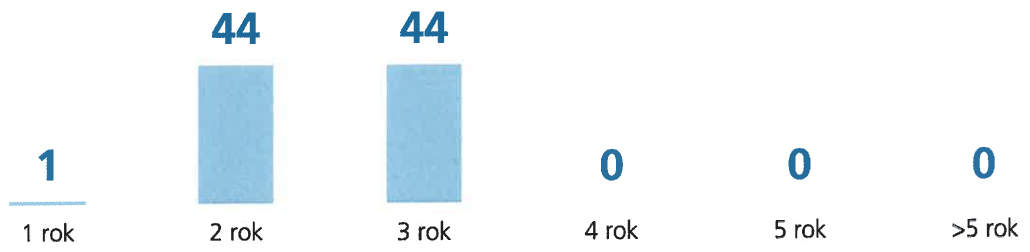
Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 520 m², varav 6 520 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor med torktumlare, tork- och mangelrum samt toalett	2 st (1 i hus 11, 1 i hus 15)
Cykelrum	4 st (2 i hus 11, 2 i hus 15)
Uteplats	

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstuga hus 15	2019	Nytt kakel, klinkers, tätskikt och golvbrunn (efter vattenskada).
Nerklippning av buskar och häckar	2019	
Uppgradering av rabatter hus 11	2019	
Nya hissar	2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering av rabatter hus 15	2020	
Filmning av stammar	2020	
Sanering av PCB och asbest i vägg mot balkong	2020	Saneringen var planerad till att genomföras 2019 men fick skjutas upp då stämmobeslutet om sätt för återställande av vägg överklagats av ett fåtal medlemmar till Hyres- och Arrendenämnden.
Nya skjutdörrspartier i vardagsrumsvägg mot balkong	2020	Den 27 november 2019 godkände Hyres- och Arrendenämnden stämmobeslutet daterat den 12 september 2018 beträffande sätt för sanering och återställande. Efter PCB och asbestsaneringen kommer två skjutdörrspartier i glas att monteras in mellan vardagsrum och balkong.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	Nordstaden i Stockholm AB
Hissar	Kone AB
Städning	Skurgubben städservice AB
Snöröjning och trädgård	JC Miljöstäd AB
Revision	BoRevision i Sverige AB

Övrig information
Brandvarnare kommer att monteras in i samtliga lägenheter i samband med PCB- och asbestsaneringen.

En ny e-postadress styrelsen.brfol1@gmail.com registrerades, vilken med fördel kan användas vid skriftlig kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna.

En jourtelefon till styrelsen (0793-276550) och en föreningsdator har införskaffats att användas i föreningens verksamhet.

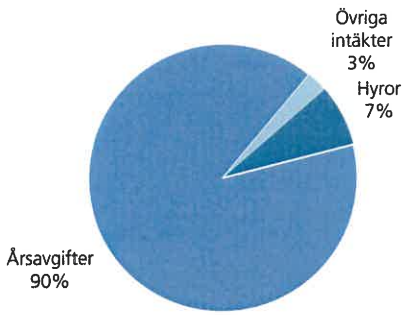
Medlemslistan med kontaktuppgifter har uppdaterats. Nyhetsbrev och annan väsentlig information kommer primärt att kommuniceras elektroniskt till de medlemmar som meddelat sin e-postadress.

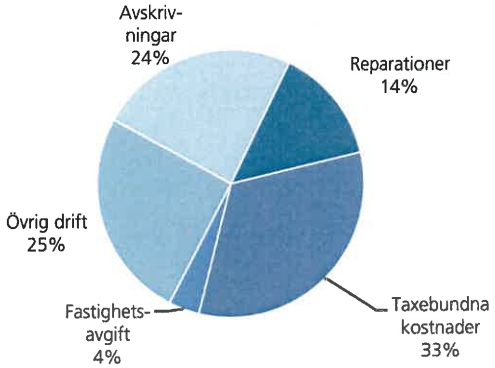
Föreningens ekonomi
Taxeringsvärdet höjdes under året med 57,7 % vilket leder till en motsvarande höjning av den stadgeenliga avsättningen till yttre fond enligt nedan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**11 628 133**	**7 964 129**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 499 988	3 475 072
Finansiella intäkter	53	26
Minskning kortfristiga fordringar	22 427	0
Medlemsinsatser	0	3 450 000
Ökning av kortfristiga skulder	66 340	47 709
	3 588 808	**6 972 807**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 536 515	3 285 912
Finansiella kostnader	0	464
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22 427
	2 536 515	**3 308 803**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**12 680 426**	**11 628 133**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**1 052 293**	**3 664 004**

*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

PCB- och asbestsanering av vägg mot balkonger var planerad att genomföras under räkenskapsåret men fick skjutas upp pga ett överklagande av ett majoritetsstämmobeslut till Hyres- och Arrendenämnden beträffande sätt för sanering och återställande av vägg. Föreningens ekonomi och resultat belastades därför med advokatkostnader om drygt 60 000 kr.

Tvättstugan i hus 15 återställdes med nytt kakel, klinker och golvbrunn efter vattenskada pga föråldrat tätskikt.

Brand i lägenhet hus 11, vån 6, inträffade den 24 april av hittills okänd orsak. Branden släcktes på kort tid och ingen personskada uppstod. Med undantag av badrum och hall totalrenoverades lägenheten samt har den inglasade balkongen bytts ut i sin helhet. Balkongerna närmast under och över brandlägenheten på vån 5 och 7 har också bytts ut i sin helhet. Återställande och besiktning avslutas i februari 2020.

Ett nytt bredbandsgruppavtal tecknades med Bredband2 efter upphandling. Medlemmarna godkände på extrastämman den 12 november uppgraderingen samt att bredbandet ska ingå i månadsavgiften tills vidare.

Avtalet med tekniska förvaltaren Nordstaden sades upp per 31 december för omförhandling. Ett nytt avtal kan komma att tecknas under Q1 2020 om parterna kommer överens om innehåll och prisnivåer.

Avtal om ny underhållsplan att gälla från 2020 tecknades efter upphandling med Jucomi Bygg & Fastighetsaktiebolag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st
Överlåtelser under året: 3 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	500	504	527	570
Hyror/m² hyresrättsyta	1 160	1 166	881	878
Elkostnad/m² totalyta	22	31	31	16
Värmekostnad/m² totalyta	116	124	95	89
Vattenkostnad/m² totalyta	14	20	12	15
Kapitalkostnader/m² totalyta	0	0	0	5
Soliditet (%)	99	99	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	153	-622	-1 257	-255
Nettoomsättning (tkr)	3 420	3 400	3 549	3 814

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 520 m² bostäder.

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	49 294 260	0	0	49 294 260
Upplåtelseavgifter	23 075 452	0	0	23 075 452
Fond för yttre underhåll	492 000	492 000	-312 000	312 000
S:a bundet eget kapital	**72 861 712**	**492 000**	**-312 000**	**72 681 712**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 168 461	-492 000	-309 833	-366 627
Årets resultat	152 972	152 972	621 833	-621 833
S:a ansamlad förlust	**-1 015 489**	**-339 028**	**312 000**	**-988 461**
S:a eget kapital	**71 846 223**	**152 972**	**0**	**71 693 251**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	152 972
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-676 460
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-492 000
summa balanserat resultat	**-1 015 488**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-1 015 488**

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	3 420 289	3 400 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 700	74 973
Summa rörelseintäkter		**3 499 988**	**3 475 072**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 142 645	-2 744 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 813	-430 429
Personalkostnader	Not 6	-172 057	-111 267
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-810 555	-810 555
Summa rörelsekostnader		**-3 347 070**	**-4 096 467**
RÖRELSERESULTAT		**152 919**	**-621 395**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-464
Summa finansiella poster		**53**	**-438**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**152 972**	**-621 833**
ÅRETS RESULTAT		**152 972**	**-621 833**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	59 634 727	60 430 529
Inventarier	Not 9	48 042	62 795
Summa materiella anläggningstillgångar		**59 682 769**	**60 493 324**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**59 682 769**	**60 493 324**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	27
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 102 846	2 082 373
Summa kortfristiga fordringar		**3 102 846**	**2 082 400**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 646 907	9 637 487
Summa kassa och bank		**9 646 907**	**9 637 487**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**12 749 753**	**11 719 887**
SUMMA TILLGÅNGAR		**72 432 523**	**72 213 211**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 369 712	72 369 712
Fond för yttre underhåll	Not 11	492 000	312 000
Summa bundet eget kapital		**72 861 712**	**72 681 712**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 168 461	-366 627
Årets resultat		152 972	-621 833
Summa fritt eget kapital		**-1 015 489**	**-988 461**
SUMMA EGET KAPITAL		**71 846 223**	**71 693 251**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		169 747	93 889
Skatteskulder		8 388	2 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	408 165	423 997
Summa kortfristiga skulder		**586 300**	**519 960**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**72 432 523**	**72 213 211**

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	137 år	137 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Markanläggning	10-30 år	10-30 år
Inventarier	10-30 år	10-30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	3 150 443	3 135 542
Hyror bostäder	260 946	262 360
Avgift andrahandsuthyrning	8 896	2 178
Öresutjämning	4	19
	3 420 289	**3 400 099**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Försäkringsersättning	77 854	74 733
Övriga intäkter	1 846	240
	79 700	**74 973**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	74 532	159 675
Fastighetsskötsel beställning	28 267	854
Fastighetsskötsel gård beställning	12 850	5 813
Snöröjning/sandning	47 100	73 466
Städning entreprenad	71 240	69 264
Myndighetstillsyn	2 520	2 440
Gemensamma utrymmen	548	0
Gård	11 891	14 372
Serviceavtal	6 864	11 238
Förbrukningsmateriel	2 534	15 113
Brandskydd	4 387	12 263
Fordon	199	637
	262 932	**365 135**
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	5 990
Tvättstuga	12 556	33 571
Entré/trapphus	0	24 962
Lås	12 617	2 487
VVS	14 218	13 312
Värmeanläggning/undercentral	0	20 018
Ventilation	1 375	16 739
Elinstallationer	14 685	4 227
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 740	0
Hiss	3 878	0
Tak	0	18 750
Fönster	4 300	0
Skador/klotter/skadegörelse	64 510	0
Vattenskada	335 337	114 489
	472 216	**254 545**
Periodiskt underhåll		
Hiss	0	649 600
	0	**649 600**
Taxebundna kostnader		
El	145 613	201 750
Värme	756 693	800 061
Vatten	90 917	128 777
Sophämtning/renhållning	92 392	91 602
Grovsopor	4 448	6 126
	1 090 063	**1 228 316**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	140 337	77 856
Markhyra/vägavgift/avgäld	1 800	0
Kabel-TV	40 802	40 772
Bredband	9 189	9 000
	192 128	**127 628**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**125 307**	**118 993**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 142 645**	**2 744 217**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2019**	**2018**
Kreditupplysning	1 200	1 701
Medlemsinformation	0	5 700
Tele- och datakommunikation	1 002	221
Juridiska åtgärder	60 188	52 875
Inkassering avgift/hyra	425	850
Revisionsarvode extern revisor	21 675	21 713
Föreningskostnader	3 494	11 563
Styrelseomkostnader	487	0
Fritids- och trivselkostnader	0	99
Förvaltningsarvode	99 656	96 782
Administration	9 976	62 765
Korttidsinventarier	7 874	7 794
Konsultarvode	10 695	163 284
Föreningsavgifter	5 142	5 082
	221 813	**430 429**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2019**	**2018**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	138 000	90 750
Sociala kostnader	34 057	20 517
	172 057	**111 267**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2019**	**2018**
Byggnad	382 244	382 244
Förbättringar	388 865	388 865
Markanläggning	24 693	24 693
Inventarier	14 753	14 753
	810 555	**810 555**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 473 329	70 473 329
	Utgående anskaffningsvärde	**70 473 329**	**70 473 329**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 042 800	-9 246 997
	Årets avskrivningar enligt plan	-795 802	-795 802
	Utgående avskrivning enligt plan	**-10 838 602**	**-10 042 800**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**59 634 727**	**60 430 529**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 195 897	20 195 897
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark	73 000 000	46 000 000
		164 000 000	**104 000 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	164 000 000	104 000 000
		164 000 000	**104 000 000**

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	480 894	480 894
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**480 894**	**480 894**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-418 099	-403 347
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 753	-14 753
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-432 852**	**-418 100**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**48 042**	**62 794**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Osäkra kundfordringar	1 567	1 567
	Skattekonto	67 760	67 760
	Klientmedel hos SBC	3 033 519	1 990 646
	Fordringar	0	22 400
		3 102 846	**2 082 373**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	312 000	538 733
Reservering enligt stadgar	492 000	312 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-312 000	-538 733
Vid årets slut	**492 000**	**312 000**

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	0	25 769 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	93 000	91 000
Sociala avgifter	29 220	28 592
Avgifter och hyror	285 945	292 675
Tvättstuga	0	11 730
	408 165	**423 997**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Jucomi Bygg & Fastighetsaktiebolag, som fått i uppdrag att upprätta en ny 20-årig underhållsplan, kommer att gå igenom fastigheterna och dess skick under Q1 2020.

Ett nytt avtal med tekniska förvaltaren Nordstaden kan komma att tecknas under Q1 2020 om parterna kommer överens om innehåll och prisnivåer.

Sanering av PCB och asbest i fönster och fönsterbänkskiva mot balkong och balkongdörr planeras starta i mars/april 2020 efter att Hyres- och Arrendenämnen ogillade det överklagade stämmobeslutet. Vägg mellan vardagsrum och balkong rivs och ersätts med två skjutdörrar i glas. Projektet beräknas att ta ca 3-4 månader.

Brandvarnare kommer samtidigt att monteras in i samtliga lägenheter i samband med PCB- och asbestsaneringen.

Installation och uppgradering av fiberhastigheten från 100 Mbit/sek till 1000 Mbit/sek kommer att ske under Q1 2020. Bredbandet kommer tills vidare att ingå i samtliga medlemmars månadsavgift.

Fastigheternas stammar kommer att filmas under 2020.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 1 / 6 2020

Nina Ebkar
Ordförande

Angela Lövgren Greberg
Sekreterare

Ulla Samuelsson
Kassör

Robert Hammarstedt
Ledamot

Tina Nordenbrink
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2020

Ola Tranè
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Överstelöjtnanten 1, org.nr. 769604–4341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Överstelöjtnanten 1 för år 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Överstelöjtnanten 1 för år 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 2 juni 2020

.....

Ola Trané

BoRevision AB