

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Globen

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 2020 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-07-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 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

Jan Lennart Ingemar Ekberg	Ledamot	Ordförande
Marcus Olof Johansson	Ledamot	
Jan-Erik Jones	Ledamot	
Bengt Marcus Widgren	Ledamot	
Kjetil Duvold	Suppleant	
Lars Linde Mattsson	Suppleant	
Claes Magnus Rudefors	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Davidsson	Ordinarie Extern	BoRevision AB
----------------	------------------	---------------

Valberedning

Linde Mattsson	Sammankallande
Marcus Widgren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Konstgjutaren 6	1988	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

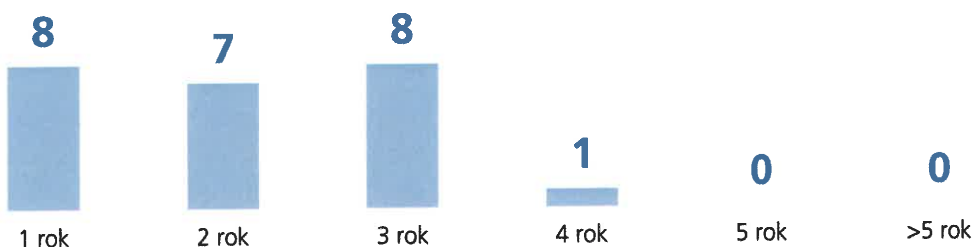
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 066 m², varav 1 051 m² utgör lägenhetsyta och 15 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2024.
Underhållsplanen uppdaterades Löpandes efter varje år.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering trapphus, e2	2019	Fortsatt målning, mont. kabellister
Fasad - partiell lagning mm	2019 - 2020	
Renovering trapphus, e1	2018	Påbörjad målning
Tilläggsisolering vind	2017 - 2018	Färdigställt 2018
Stambyte i resterande lägenheter och allmänna utrymmen	2016 - 2017	Färdigställt 2017
Rörbyte K28, 3 st lgh	2016	Efter läckage på dold vattenledning
Torr sugning av skräp från vindarna	2016	Inför rörarbeten
Elservisbyte och -stigare för 3-fas till lägenheter	2016 - 2017	Färdigställt 2018
OVK-besiktning	2015	Föranleder ventilationsarbeten
Radonmätning med åtgärder	2015	Godkända värden
Tvättmaskin vänster, ny	2014	
Pannrummet - målning mm	2013	
Rörbyte K30, 3 st lgh	2013 - 2014	Efter läckage på dold vattenledning
Mark - dränering del av gatsida	2013 - 2014	Efter fuktskada
Rörstammar och rörstick kök - högttrycksspolning	2012	
Fiber - anslutningspunkt	2012	från Stokab
Vitvaror - ny tvättmaskin höger och ny torktumlare	2010	
Energideklaration	2008	
Fönster - målning	2006	
Balkongräcken - målning	1989	Utfört av föregående ägare
Trapphus - målning	1989	Utfört av föregående ägare
Lägenheter - ytskiktsrenovering med ny köksinredning	1989	Utfört av föregående ägare
Rökkanal K30 - plombering på tak	1989	Utfört av föregående ägare
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning yttertak	2020	I anslutn till skorstenar mm.
Säkerhetsdörrar	2020	Kravspec. och upphandling
Byte termostater och radiatorventiler	2020	Inkl erforderlig injustering
Renovering trapphus, e3	2020	Färdigställande målning
Fasad - partiell lagning mm	2020	Restaktiviteter
Rökkanaler och skorstenar	2020	Provtryckning med åtgärder
Ventilationsåtgärder	2021	Enl tidigare OVK-protokoll
Fönsterrenovering	2022	Besiktning mm
Balkongrenovering	2023	Besiktning mm

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV och bredband	ComHem
Nyttjanderättsavtal fiber	Stokab
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning inkl. lägenhetsregister	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Kungsborg Förvaltning AB
Städning	Sky Clean
Parkeringsövervakning	Q-Park
Fiber	IP-Only

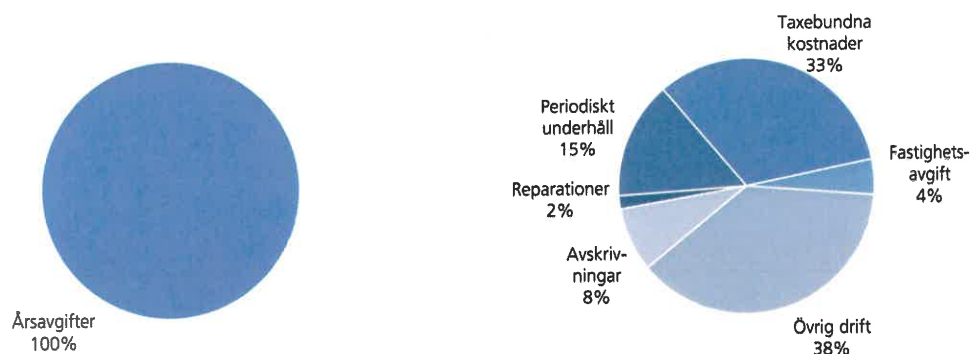
Föreningens ekonomi

En översyn av föreningens ekonomi har gjorts. Årsavgifterna för 2020 planeras ej att höjas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	759 661	649 650
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	956 109	962 655
Finansiella intäkter	23	10
Minskning kortfristiga fordringar	383	0
Ökning av kortfristiga skulder	85 709	0
	1 042 224	962 665
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	697 490	768 585
Finansiella kostnader	88 475	81 852
Ökning av kortfristiga fordringar	0	262
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 954
	785 965	759 741
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 015 920	759 661
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	256 259	110 012

*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

Se vidare under "Teknisk status".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	904	891	796	706
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 373	8 255	8 255	8 255
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	22	18
Värmekostnad/m ² totalyta	181	184	188	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	24	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	77	80	57
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	109	49	-1 746	-4 369
Nettoomsättning (tkr)	955	953	860	779

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 051 m² bostäder och 15 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	4 018 500	0	0	4 018 500
Fond för yttre underhåll	125 028	70 428	0	54 600
S:a bundet eget kapital	4 143 528	70 428	0	4 073 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 072 170	-70 428	49 461	-8 051 203
Årets resultat	108 802	108 802	-49 461	49 461
S:a ansamlad förlust	-7 963 368	38 374	0	-8 001 742
S:a eget kapital	-3 819 840	108 802	0	-3 928 642

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	108 802
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 001 742
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 428
summa balanserat resultat	-7 963 368

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

112 500
-7 850 868

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	954 822	953 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 287	9 491
Summa rörelseintäkter		956 109	962 655
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-504 484	-568 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 899	-145 309
Personalkostnader	Not 6	-61 108	-54 408
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-61 365	-62 766
Summa rörelsekostnader		-758 855	-831 352
RÖRELSERESULTAT		197 254	131 303
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 475	-81 852
Summa finansiella poster		-88 452	-81 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		108 802	49 461
ÅRETS RESULTAT		108 802	49 461

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 247 018	4 304 177
Maskiner	Not 9	0	4 205
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 247 018	4 308 383
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 247 018	4 308 383
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 034 522	778 646
Summa kortfristiga fordringar		1 034 522	778 646
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 034 522	778 646
SUMMA TILLGÅNGAR		5 281 540	5 087 029

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 018 500	4 018 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	125 028	54 600
Summa bundet eget kapital		4 143 528	4 073 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 072 170	-8 051 203
Årets resultat		108 802	49 461
Summa fritt eget kapital		-7 963 368	-8 001 742
SUMMA EGET KAPITAL		-3 819 840	-3 928 642
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 300 000
Summa långfristiga skulder		0	5 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 800 000	3 500 000
Leverantörsskulder		50 421	70 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	250 959	145 516
Summa kortfristiga skulder		9 101 380	3 715 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 281 540	5 087 029

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	66,7 år	66,7 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	950 142	950 142
Avgift andrahandsuthyrning	4 650	2 992
Öresutjämning	30	30
	954 822	953 164

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	9 479
Övriga intäkter	1 287	12
	1 287	9 491

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 056	15 504
	Fastighetsskötsel beställning	0	16 514
	Städning entreprenad	14 100	15 275
	Städning enligt beställning	1 000	0
	Myndighetstillsyn	9 200	0
	Gemensamma utrymmen	719	0
	Förbrukningsmateriel	4 498	14 631
	Fordon	1 043	729
		52 616	62 653
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 319	0
	Entré/trapphus	0	3 319
	Lås	599	11 454
	Värmeanläggning/undercentral	0	28 733
	Elinstallationer	10 846	2 264
	Mark/gård/utemiljö	0	10 450
	Vattenskada	0	115 283
		12 764	171 503
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	112 500	0
		112 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	22 568	22 024
	Värme	193 423	196 281
	Vatten	21 278	25 159
	Sophämtning/renhållning	13 368	16 728
		250 637	260 192
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 537	25 819
	Kabel-TV	15 622	15 277
		42 159	41 096
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 808	33 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	504 484	568 868

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	906	612
	Inkassering avgift/hyra	1 700	850
	Hysesförluster	3	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	16 531
	Föreningskostnader	406	475
	Styrelseomkostnader	3 310	575
	Fritids- och trivselkostnader	5 319	0
	Förvaltningsarvode	68 230	66 150
	Förvaltningsarvoden övriga	29 130	50 986
	Administration	634	1 362
	Konsultarvode	0	2 838
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 480
		131 899	145 309

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	41 400
	Sociala kostnader	14 608	13 008
		61 108	54 408

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	57 159	57 159
	Maskiner	4 205	5 607
		61 365	62 766

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 018 950	6 018 950
	Utgående anskaffningsvärde	6 018 950	6 018 950
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 714 773	-1 657 614
	Årets avskrivningar enligt plan	-57 159	-57 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 771 932	-1 714 773
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 247 018	4 304 177
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 208 338	2 208 338
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 237 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark	13 239 000	9 000 000
		23 476 000	18 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 400 000	18 200 000
	Lokaler	76 000	0
		23 476 000	18 200 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 036	120 949
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-92 913
	Utgående anskaffningsvärde	28 036	28 036
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 831	-111 136
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 205	-5 607
	Utrangering/försäljning	0	92 913
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 036	-23 830
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 206
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	226 404	226 404
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	226 404	226 404
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-226 404	-226 404
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-226 404	-226 404
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 580	2 580
	Skattefordran	16 022	16 405
	Klientmedel hos SBC	1 015 920	759 661
		1 034 522	778 646
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	54 600	54 600
	Reservering enligt stadgar	70 428	54 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-54 600
	Vid årets slut	125 028	54 600

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Handelsbanken	0,950 %	5 300 000	5 300 000	2020-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		8 800 000	8 800 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 800 000	-3 500 000	
		0	5 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 800 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	51 000	45 500
Sociala avgifter	16 024	14 296
Ränta	14 387	13 518
Avgifter och hyror	57 048	72 202
Fasad	112 500	0
	250 959	145 516

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se vidare under "Teknisk status".

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 3 2020



Jan Lennart Ingemar Ekberg
Ledamot



Marcus Olof Johansson
Ledamot



Jan-Erik Jones
Ledamot



Bengt Marcus Widgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2020



Erik Davidsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Globen, org.nr. 716419-8140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Globen 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 på 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 på 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 Globen 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 27 april 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB