



Årsredovisning 2019

Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede

Org. 769618-2075

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

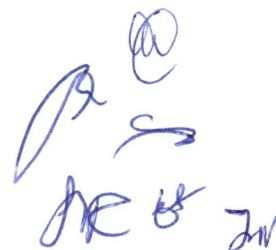
Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede
Sockenvägen 402, 122 63 Enskede

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I februari 2009 tecknades ett avtal som innebar att Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB (HEFAB), av NCC beställde en totalentreprenad av 47 st. lägenheter, parkeringsplats och garage. Projektet fick namnet BRF Palsternackan 5. Vid tidpunkten för nuvarande styrelses övertagande 2011 fanns tre lägenheter som var osålda. Dessa köptes av HEFAB och administrerades av ett dotterbolag till HEFAB. Våren 2012 såldes dessa till nya medlemmar i föreningen och samtliga lägenheter är sedan dess sålda och inflyttade.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 912 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 23 parkeringsplatser och 16 platser i inomhusgarage.

Lägenhetsfördelning

- 5 st 1 rum och kök
- 7 st 2 rum och kök
- 16 st 3 rum och kök
- 19 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Underhållsspolning av samtliga avlopp	2018
Installering av dörrautomatik	2018
Byte kompressor till värmepump	2017
Monterat galler under trappan i källarplanet i tre portar, Sockenvägen 398-402	2017
OVK med efterföljande arbeten	2017
Målning fasad/sophus	2016
Träbeklätt gavlar på balkonger	2013
Infällda koddosor via portar	2013

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal 2018 med Delagott Förvaltning AB. Trädgårdsskötsel utförs sedan 2014 av Swed Mark & Park AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-02-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-30. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 79 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 77 st. Under året har 3 st överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Erixon	ledamot/ordf.
Erik Thorén	ledamot/ek.ansv.
Lars Kindblad	ledamot/sekr.
Jens Munkhammar	ledamot
Sofie Blomkvist	ledamot
Viveca Kleeblinder	suppleant
Lars Andersson	suppleant

Till **revisor** har Grant Thornton Sweden AB valts, med Josef Hagsten som huvudansvarig revisor.

Valberedningen består av Allan Nyrén och Gunilla Nilson.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gått över till individuell mätning och debitering av el (IMD) under våren och har även under sommaren installerat 7 stycken laddstationer för elbilar i föreningens garage. Detta medför att föreningen numera är skyldig att redovisa mervärdesskatt för den el föreningen säljer till medlemmarna.

Föreningens fastighet har genom STOKAB blivit ansluten till stadsnätet. Detta möjliggör på sikt ett större urval av leverantörer av bredbands- och teletjänster.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på ökade driftkostnader. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 varit i samma nivå som för 2018.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat på lånen med 600 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under 2019 varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Påbörjat felsökning av föreningens värmesystem. Detta arbete fortgår under 2020.	

Det finns ett planerat underhåll för 2020 i form av fortsatt felsökning av värmesystem. För detta har det satts av 50 Kkr. Till framtida planerat underhåll samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

En extra föreningsstämma den 4/3 2020 har fattat beslut om att installera solceller på taken under 2020 för en maximal kostnad om 1,3 Mkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 400 000	743 219	-3 240 398	-85 057	145 817 764
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		255 000	-255 000		
Anspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-85 057	85 057	
Årets resultat				-94 305	-94 305
Belopp vid årets utgång	148 400 000	998 219	-3 580 455	-94 305	145 723 459

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 994	2 896	2 822	2 840	2 840
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-94	-85	9	222	-507
Soliditet, %	78,4	78,2	78,0	77,8	77,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	660	660	621	654	654
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 075	10 228	10 382	10 535	10 918
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	37 935	37 935	37 935	37 935	37 935
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,53	1,52	1,51	1,6	3,12
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,4	21,6	21,8	22,1	22,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 580 455
Årets resultat	-94 305
	-3 674 760
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	50 000
I ny räkning överföres	-3 724 760
	-3 674 760

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Initials] [Signature] [Initials]

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 994 248	2 895 820
Summa rörelsens intäkter		2 994 248	2 895 820
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 465 157	-1 400 424
Övriga externa kostnader	4	-141 778	-121 642
Personalkostnader	5	-70 725	-72 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-801 149	-774 967
Summa rörelsens kostnader		-2 478 809	-2 369 696
Rörelseresultat		515 439	526 124
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-609 744	-611 182
Summa finansiella poster		-609 744	-611 182
Resultat efter finansiella poster		-94 305	-85 058
Årets resultat		-94 305	-85 058



BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	184 472 838	185 247 805
Inventarier, verktyg och installationer	7	232 906	0
Summa materiella anläggningstillgångar		184 705 744	185 247 805

Summa anläggningstillgångar		184 705 744	185 247 805
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		10 652	10 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	46 820	37 527
Summa kortfristiga fordringar		57 472	48 100

Kassa och bank		1 073 113	1 193 804
-----------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		1 130 585	1 241 904
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		185 836 329	186 489 709
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	148 400 000	148 400 000
Fond för yttre underhåll	998 219	743 219
Summa bundet eget kapital	149 398 219	149 143 219

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 580 455	-3 240 398
Årets resultat	-94 305	-85 058
Summa fritt eget kapital	-3 674 760	-3 325 456

Summa eget kapital	145 723 459	145 817 763
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	38 812 500	39 412 500
Summa långfristiga skulder	38 812 500	39 412 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	600 000	600 000
Leverantörsskulder	245 159	67 672
Aktuell skatteskuld	85 112	83 155
Övriga skulder	0	81 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	370 099	427 369
Summa kortfristiga skulder	1 300 370	1 259 446

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	185 836 329	186 489 709
---------------------------------------	--------------------	--------------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	515 440	526 124
Avskrivningar	801 149	774 967
Erlagd ränta	-609 744	-611 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	706 845	689 909
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	500
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 372	-5 154
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	177 487	-9 654
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-136 563	140 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	738 397	816 226
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-259 088	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-259 088	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Förändring av likvida medel	-120 691	216 226
Likvida medel vid årets början	1 193 804	977 578
Likvida medel vid årets slut	1 073 113	1 193 804

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 200 år eller 0,5 %

Fastighetsavgift/-skatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. Då föreningens fastighet byggdes 2011 och har värdeår 2011 så betalar föreningen ingen fastighetsavgift för 2016. Halv avgift gäller från år 2017 och hel avgift från och med år 2021.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	2 580 696	2 580 359
	Hyresintäkter parkering, garage	315 050	302 767
	Övriga intäkter	98 502	12 694
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 994 248	2 895 820

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Reparation/underhåll	231 091	237 889
	Fastighetsel	324 497	190 466
	Yttre skötsel	115 213	106 356
	Städ	81 930	80 325
	Fastighetsskötsel	48 656	18 375
	Fjärrvärme	229 613	206 304
	Vatten	78 288	77 098
	Fastighetsförsäkring	35 236	34 529
	Sophämtning	35 442	44 651
	Fastighetsskatt	43 276	52 253
	Snöröjning/sandning	69 350	96 442
	Planerat underhåll	0	76 614
	Bredband/Stadsnät	151 912	136 724
	Tekniskt förvaltning	0	40 150
	Övriga driftkostnader	20 653	2 248
	Summa driftkostnader	1 465 157	1 400 424
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	71 802	70 349
	Revision	45 567	25 219
	Övriga externa kostnader	24 409	26 074
	Summa övriga externa kostnader	141 778	121 642
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	56 400	56 400
	Sociala kostnader	14 325	16 263
	Summa personalkostnader	70 725	72 663



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	191 349 875	191 349 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 349 875	191 349 875
	Ingående avskrivningar	-6 102 070	-5 327 103
	Årets avskrivningar	-774 967	-774 967
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 877 037	-6 102 070
	Utgående redovisat värde	184 472 838	185 247 805
	Redovisat värde byggnader	148 116 362	148 891 329
	Redovisat värde mark	36 356 476	36 356 476
	Summa redovisat värde	184 472 838	185 247 805
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	100 094 000	83 444 000
	varav byggnader:	68 094 000	60 044 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Inköp	259 088	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 088	0
	Årets avskrivningar	-26 182	0
	Utgående redovisat värde	232 906	0



NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	8 842	8 514
	Övriga förutbetalda kostnader	0	29 013
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 842	37 527

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 400 000	2 400 000
	Amortering efter 5 år	36 412 500	37 012 500
	Summa långfristiga skulder	38 812 500	39 412 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019- 12-31
Stadshypotek	2022-12-01	1,21	250 000	12 900 000
Stadshypotek	2020-03-01	1,92	250 000	13 812 500
Stadshypotek	2021-12-01	1,44	100 000	12 700 000
Summa			600 000	39 412 500
Avgår kortfristig del				600 000
Summa långfristiga skulder				38 812 500

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

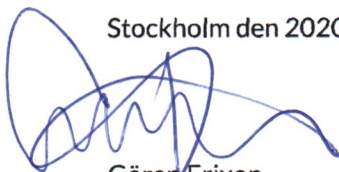
NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	224 531	192 263
	Upplupen fjärrvärmekostnad	28 958	29 555
	Upplupen elkostnad	36 399	24 051
	Upplupna utgiftsräntor	52 888	53 238
	Övriga upplupna kostnader	27 323	128 262
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	370 099	427 369

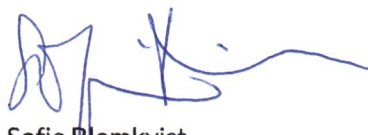
Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Stockholm den 2020-04-15



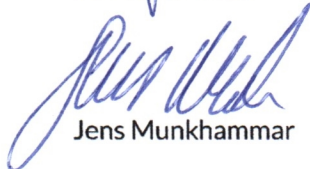
Göran Erixon



Sofie Blomkvist



Lars Kindblad



Jens Munkhammar



Erik Thorén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2020.

Grant Thornton



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede
Org.nr. 769618-2075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede för år 2019.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 21 april 2020

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor