

# Årsredovisning

---

## *Brf Dörrhaken 1*

769609-2498

Styrelsen för Brf Dörrhaken 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA    |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 6   |
| - Resultaträkning        | 7       |
| - Balansräkning          | 8 - 9   |
| - Noter                  | 10 - 16 |
| - Underskrifter          | 16      |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Dörrhaken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är belägen i stadsdelen Hagsätra på adresserna Vintrosagatan 50-56.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-21. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-09. Observera dock att nya andelstal gäller fr.o.m. 2007-07-01 efter beslut av två på varandra följande föreningsstämmor.

#### Föreningens fastighet

Fastigheten Stockholm Dörrhaken 1 är upplåten med tomträtt. Föreningen innehar sedan 2003-06-18 tomträtten till fastigheten. Föreningen har tecknat ett nytt tomträttsavtal som gäller fr.o.m. 2018-04-01. Detta löper på 10 år och den årliga avgälden kommer att uppgå till 480.800 kr, vilket har inneburit en mindre sänkning jämfört mot tidigare. Fastigheten bebyggdes 1956-1959 och består av fyra flerbostadshus i 9 våningar. Vid årets utgång var 134 (f.g. år 133) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 18 (f.g. år 19) lägenheter med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök  
34 st 2 rum och kök  
80 st 3 rum och kök  
34 st 4 rum och kök

Byggnadernas totala area uppgår till 11.234 kvm.

Bostadsrätternas area uppgick vid årets utgång till 9.901 (f.g. år 9.828) kvm och hyresrätternas area till 1.333 (f.g. år 1.406) kvm. Byggnadernas uppvärmning sker genom frånluftsvärmepumpar/el med en komplettering från fjärrvärme.

En antennplats hyrs ut till Hi3G Access AB.

Föreningen har 84 parkeringsplatser för uthyrning. För närvarande är det kö till parkeringsplats.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 172.000.000 (f.g. år 133.000.000) kr varav markvärdet motsvarar 75.000.000 (f.g. år 50.000.000) kr och byggnadsvärdet 97.000.000 (f.g. år 83.000.000) kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Fastighetsförvaltning

För ekonomisk förvaltning, inklusive förändret av lägenhetsförteckningen, finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Fastighetsskötseln sköts av Driftia Förvaltning AB.

Hisservice, besiktning och reparationer  
Trädgårdsskötsel/utemiljö  
Vinterunderhåll  
Trappstädning  
Kabel-tv  
Bredband

Trygga Hiss och Dekra  
Trädgårdskomfort/Plantgruppen  
AB Hus- & Villaträdgårdar Lindstedt & Co  
Alleman Städ t.o.m. november därefter Matthens Företagstjänster  
Sappa  
Riksnät

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug i Rågsved. Föreningens andel är 3,96 %. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggningen. Avseende övrig avfallshantering är föreningens leverantör Veolia Recycling.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Anna Göras       | Ledamot, ordförande              |
| Anette Nilsson   | Ledamot, vice ordförande         |
| Joakim Petersson | Ledamot, teknik- och IT-ansvarig |
| Anita Eliasson   | Suppleant                        |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 174.800 (f.g. år 174.800) kr exklusive sociala avgifter. Ersättning för förlorad arbetsinkomst har under året uppgått till 6.200 (f.g. år 11.000) kr.

#### *Revisorer*

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| BOREV Revison AB |                                    |
| Tomas Ericson    | Huvudansvarig auktoriserad revisor |

#### *Valberedning*

Marcus Enbom

#### Fastighetens tekniska status

Större åtgärder som tidigare genomförts är:

|  |           |
|--|-----------|
| Rörstambyte  | 1994-1995 |
| Elstambyte   | 1994-1995 |
| Installation av nya maskiner i tvättstuga                    | 2004      |
| Nyinstallation av hiss                                       | 2004-2005 |
| Trapphusmålning  | 2006      |
| Om-/tillbyggnad balkonger/fasader                            | 2008-2011 |
| Omläggning och tilläggsisolering av tak                      | 2012      |
| Utbyte av ventilationsdon i lägenheter och OVK               | 2013      |
| Iordningställande av styrelserum                             | 2013      |
| Installation av nytt värmesystem (frånluftsvärmeåtervinning) | 2014      |
| Anläggning av ny uteplats med grillplats                     | 2014      |
| Omasfaltering samt målning av 84 st parkeringsrutor          | 2015      |
| Besiktning och upprustning lekplats                          | 2015-2016 |
| Renovering tvättstuga, Vintrosagatan 52                      | 2016      |
| Relining av dag- och spillvattenledningar                    | 2016      |
| Byte av kodlås till entrédörrar                              | 2016      |
| Installation av fjärrövervakning av värmesystemet            | 2016      |
| Rengöring av ventilationskanaler                             | 2017      |
| Installation av 4 säkerhetsdörrar                            | 2017      |
| Uppsättning av växtstaket                                    | 2017      |
| Indragning av fiberanslutning                                | 2017-2018 |

Under 2019 har det största arbetet avsett installation av ett nytt lås-/passersystem. Tanken var att detta skulle kunna tas i drift under första kvartalet 2020. Detta har dock inte skett p.g.a. svårigheter att dela ut och få nyckelbrickor kvitterade under rådande viruspandemi.

I övrigt har de större underhållsarbetena utgjorts av byte av fyra dörrar, uppgradering av utebelysning samt renovering av avbärracken vid p-platser.

Föreningen har tidigare anlitat en byggnadsteknisk entreprenör för upprättande av en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Underhållsplanen fastställdes under 2009. Under slutet av 2018 gjordes en uppdatering av underhållsplanen. Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att avsätta 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll, vilket för 2019 motsvarar 516.000 kr. Enligt den uppdaterade underhållsplanen rekommenderas dock att avsättning görs årligen med 917.000 kr för att täcka det periodiska underhållet de kommande 30 åren.

För år 2020 har planerat underhåll budgeterats till ca. 2.500.000 kr. En stor del av dessa arbeten avser uppfräschning av trapphus och uppgradering av tvättstugor.

Enligt nuvarande underhållsplan beräknas kostnaden för det planerade underhållet t.o.m. 2028 att uppgå till ca. 4.500.000 kr.

#### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Den senaste avgiftshöjningen gjordes år 2009 och då med 3 %.

Föreningen ombildades från hyresrätt till bostadsrätt år 2003. Vid det tillfället valde inte samtliga hyresgäster att gå med i föreningen och köpa de nya bostadsrätterna. De valde istället att bo kvar som hyresgäster i bostadsrättsföreningen. Att ha bostäder i form av hyresrätter innebär för en bostadsrättsförening att framtida likvida medel sannolikt kommer att tillfalla föreningen när dessa upplåts som bostadsrätter. Samtidigt minskar dock de årliga intäkterna då hyra för en bostad är högre än avgiften för en bostadsrätt. Dock minskar även föreningens skyldighet att underhålla en bostad som övergår till att bli bostadsrätt. Detta då ansvaret för det inre underhållet övergår på innehavaren till en bostadsrätt. Vid första upplåtelsen av en bostadsrätt redovisas inte de pengar som kommer föreningen tillgodo i resultaträkningen enligt gällande redovisnings- och skatteregler utan endast i balansräkningen under bundet eget kapital.

Under 2019 har en tidigare hyresrätt upplåtits med bostadsrätt. Föreningen har därmed fortfarande 18 bostäder kvar som är upplåtna med hyresrätt. Dessa kommer i framtiden att kunna upplåtas som bostadsrätter och därmed tillföra föreningen ytterligare likvida medel. Detta kommer att kunna bidra till finansieringen av det planerade underhållet som föreningen har i framtiden alternativt medföra extraamorteringar av föreningens lån för att sänka räntekostnader. I och med att amorteringar görs skapas också ett låneutrymme för framtiden.

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 4.691.339 kr. Detta innebär en ökning med 1.593.995 kr under året. Dock ska då hänsyn tas till att föreningen under året upplåt en tidigare hyresrätt som bostadsrätt vilket har medfört en inflöde av likvida medel om 1.881.424 kr och att fastighetslånen har extraamorterats med 2.000.000 kr. Om dessa transaktioner inte hade gjorts hade de likvida medlen istället ökat med 1.712.571 kr.

Föreningen har även utfört större underhållsåtgärder för 939.593 kr under året, vilket också är den nivå som underhållsplanen anger som en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

#### Föreningens lån

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång fastighetslån hos Nordea om totalt 36.785.100 (f.g. år 38.785.100) kr efter att extraamorteringar gjorts på hypotekslånen med 2.000.000 (f.g. år 1.500.000) kr. Under de åtta senaste åren har föreningen minskat sin låneskuld med totalt 26.500.000 kr. Detta har varit möjligt p.g.a. att tidigare hyresrätter har kunnat upplåtas som bostadsrätter samtidigt som föreningens ekonomi i övrigt varit i god ordning. Lånen har extraamorterats med ytterligare 4.000.000 kr i mars 2020.

Lånens aktuella räntesatser och villkor framgår av not. Föreningen har för närvarande även en ränteswap tecknad hos Nordea.

#### Föreningens skattesituation

Föreningen betalar endast kommunal fastighetsavgift för bostäderna. Den kommunala fastighetsavgiften har under 2019 uppgått till 1.377 kr per lägenhet. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

De större underhållsåtgärder som har utförts under året har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan. I övrigt har endast mindre, normalt förekommande, reparationsarbeten utförts.

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 178 (f.g. år 176) medlemmar. Under året tillkom 12 nya medlemmar och 10 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Under året har 5 (f.g. år 5) överlåtelse skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm har därvid uppgått till 31.590 (f.g. år 37.667) kr. En tidigare hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt. Därutöver har 50 % av 3 bostadsrätter överlåtits genom bodelning, gåva eller arv.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske endast efter att styrelsen har givit sitt samtycke. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning i enlighet med stadgarna. Avgiften uppgår per kalenderår till maximalt 10 % av vid var tid gällande prisbasbelopp.

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda. Styrelseledamöter har rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst när arbete har varit tvunget att utföras under normal arbetstid. Dock får denna ersättning enligt stämmobeslut uppgå till totalt högst 50.000 kr exklusive sociala avgifter per år. Under 2019 utgick 6.200 kr i ersättning utöver beslutade styrelsearvoden.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 8 349   | 8 373   | 8 392   | 8 328   | 8 371   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | -40     | 798     | 628     | -28     | 37      |
| Soliditet, %                                       | 70      | 68      | 68      | 64      | 61      |
| Eget kapital, tkr                                  | 88 840  | 86 999  | 86 201  | 85 573  | 81 183  |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 172 000 | 133 000 | 133 000 | 133 000 | 122 000 |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång | 625     | 625     | 625     | 625     | 625     |
| Hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsarea bostäder       | 1 227   | 1 190   | 1 183   | 1 211   | 1 271   |
| Hyresintäkt kr/kvm lokalarea                       | 3 083   | 3 016   | 2 966   | 2 930   | 2 930   |
| Elkostnad kr/kvm totalarea                         | 61      | 68      | 66      | 63      | 52      |
| Värmekostnad kr/kvm totalarea                      | 62      | 51      | 32      | 37      | 36      |
| Vattenkostnad kr/kvm totalarea                     | 21      | 21      | 20      | 19      | 17      |
| Likvida medel vid årets utgång, tkr                | 4 691   | 3 097   | 1 352   | 5 023   | 2 561   |
| Total låneskuld vid årets utgång, tkr              | 36 785  | 38 785  | 40 285  | 46 085  | 50 285  |
| Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr       | 3 274   | 3 452   | 3 586   | 4 102   | 4 476   |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde, %           | 21,39   | 29,16   | 30,29   | 34,65   | 41,22   |
| Genomsnittlig skuldränta, %                        | 2,66    | 2,64    | 2,55    | 3,10    | 3,78    |
| Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm           | 82      | 52      | 52      | 52      | 52      |
| lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm      | -8      | -37     | -58     | -29     | -5      |
| Antal överlåtelse                                  | 6       | 5       | 19      | 10      | 8       |
| Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea           | 31 590  | 37 667  | 31 412  | 32 293  | 29 392  |
| Antal hyresrätter vid årets utgång                 | 18      | 19      | 19      | 19      | 21      |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 88 832 596           | 1 489 929                      | -4 121 753             | 798 125           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                                | 798 125                | -798 125          |
| Reservering yttre fond                              |                      | 917 000                        | -917 000               |                   |
| lanspråktagande yttre fond                          |                      | -92 625                        | 92 625                 |                   |
| Förändring medlemsinsatser                          | 1 881 424            |                                |                        |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                                |                        | -40 342           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>90 714 020</b>    | <b>2 314 304</b>               | <b>-4 148 004</b>      | <b>-40 342</b>    |

En tidigare hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt under 2019. Standardhöjande renovering har gjorts av lägenheten innan upplåtelse. Dessa utgifter har minskat medlemsinsatserna ovan. Kostnader för mäklararvode, styling och byggstädning har dock kostnadsförts. Föreningen har efter denna upplåtelse 18 st hyresrätter kvar.

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 148 004        |
| Årets resultat      | -40 342           |
| <i>Summa</i>        | <i>-4 188 346</i> |

### *Förslag till disposition:*

|   |                   |
|---|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll        | 917 000           |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | -939 593          |
| Balanseras i ny räkning                     | -4 165 753        |
| <i>Summa</i>                                | <i>-4 188 346</i> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

|  |         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |         |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 1       | 8 349 011                | 8 373 476                |
| Övriga rörelseintäkter                               |         | 10 780                   | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |         | <b>8 359 791</b>         | <b>8 373 476</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |         |                          |                          |
| Driftkostnader                                       | 2, 3, 4 | -4 875 650               | -4 067 153               |
| Övriga externa kostnader                             | 5       | -325 977                 | -272 692                 |
| Personalkostnader                                    | 6       | -229 901                 | -233 751                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |         | -1 956 160               | -1 956 160               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |         | <b>-7 387 688</b>        | <b>-6 529 756</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |         | <b>972 103</b>           | <b>1 843 720</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                            |         |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |         | 1 599                    | 2 509                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 7       | -1 014 044               | -1 048 104               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |         | <b>-1 012 445</b>        | <b>-1 045 595</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |         | <b>-40 342</b>           | <b>798 125</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |         | <b>-40 342</b>           | <b>798 125</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |         | <b>-40 342</b>           | <b>798 125</b>           |

## BALANSRÄKNING

|   |       | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |       |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |       |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 8     | 102 497 738        | 103 745 274        |
| Ombyggnationer och fastighetsförbättringar    | 9, 10 | 19 477 498         | 20 186 122         |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 11    | 0                  | 0                  |
| Pågående arbeten                              |       | 0                  | 175 550            |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |       | <i>121 975 236</i> | <i>124 106 946</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |       | <b>121 975 236</b> | <b>124 106 946</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |       |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |       |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och kundfordringar           | 12    | 17 874             | 6 263              |
| Övriga fordringar                             |       | 38 434             | 46 038             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |       | 258 113            | 382 523            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |       | <i>314 421</i>     | <i>434 824</i>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |       |                    |                    |
| Kassa och bank                                |       | 4 691 339          | 3 097 344          |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |       | <i>4 691 339</i>   | <i>3 097 344</i>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |       | <b>5 005 760</b>   | <b>3 532 168</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>126 980 996</b> | <b>127 639 114</b> |



|  |    | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--|----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |    |                    |                    |
| <b>Eget Kapital</b>                          |    |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |    |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |    | 90 714 020         | 88 832 596         |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 2 314 304          | 1 489 929          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |    | <b>93 028 324</b>  | <b>90 322 525</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |    | -4 148 004         | -4 121 753         |
| Årets resultat                               |    | -40 342            | 798 125            |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |    | <b>-4 188 346</b>  | <b>-3 323 628</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>88 839 978</b>  | <b>86 998 897</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13 | 32 785 100         | 38 785 100         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>32 785 100</b>  | <b>38 785 100</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13 | 4 000 000          | 0                  |
| Förskott från kunder                         |    | 3 443              | 3 443              |
| Leverantörsskulder                           |    | 710 142            | 1 175 569          |
| Skatteskulder                                |    | 7 399              | 1 319              |
| Övriga skulder                               |    | 0                  | 10 780             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |    | 634 934            | 664 006            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>5 355 918</b>   | <b>1 855 117</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>126 980 996</b> | <b>127 639 114</b> |

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Ändring har 2014 gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnader. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivning fortsättningsvis har gjorts linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. Bedömd kvarvarande nyttjandetid uppgår till 89 år.

För övriga materiella anläggningstillgångar är avskrivningarna enligt plan beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Fr.o.m. 2014 aktiveras inget annat än om-, till- och nybyggnationer som materiella anläggningstillgångar.

Nedanstående avskrivningstider används:

|  | Antal år |
|--|----------|
| Byggnader                                | 89       |
| Markanläggningar (lekplats)              | 20       |
| Ombyggnation tvättstuga                  | 5        |
| Ombyggnation hissanläggning              | 35       |
| Om-/tillbyggnation balkonger och fasader | 50       |
| Om-/tillbyggnation värmesystem           | 18       |
| Fastighetsförbättringar                  | 10       |
| Installation av bredband                 | 10       |
| Inventarier                              | 5        |

| Not 1 | Nettoomsättning                 | 2019             | 2018             |
|-------|---------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter bostadsrätter       | 6 185 016        | 6 162 036        |
|       | Hysesintäkter bostäder          | 1 635 180        | 1 672 747        |
|       | Hysesintäkter lokaler           | 46 238           | 45 234           |
|       | Hysesintäkter parkeringsplatser | 140 309          | 139 440          |
|       | Avgifter kabel-tv               | 127 260          | 127 610          |
|       | Avgifter bredband               | 200 972          | 200 281          |
|       | Avgifter säkerhetsdörrar        | 12 480           | 12 480           |
|       | Avgifter andrahandsuthyrning    | 1 550            | 13 650           |
|       | Öres- och kronutjämnning        | 6                | -2               |
|       | Summa                           | <b>8 349 011</b> | <b>8 373 476</b> |

Efter hyresförhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för de bostäder som är upplåtna med hyresrätt med 2,35 % fr.o.m. 2019-01-01. En hyresrätt återlämnades till föreningen per 2018-11-30 och har per 2019-06-01 upplåtits med bostadsrätt efter att den har renoverats. Bostaden tillträdde 2019-06-28.

| Not 2 | Driftkostnader   | 2019             | 2018             |
|-------|--|------------------|------------------|
|       | Fastighetsskötsel                                      | 177 976          | 184 770          |
|       | Trädgårdsskötsel                                       | 277 938          | 317 369          |
|       | Snöröjning och sandning                                | 78 421           | 103 651          |
|       | Städning   | 120 745          | 120 000          |
|       | Hissar, besiktning och serviceavtal                    | 24 176           | 21 426           |
|       | Besiktningar/kontroller                                | 0                | 4 247            |
|       | El   | 691 372          | 766 732          |
|       | Uppvärmning  | 693 630          | 569 360          |
|       | Vatten och avlopp                                      | 237 161          | 233 248          |
|       | Avfallshantering inklusive rengöring av soprum/sopkärl | 423 081          | 340 564          |
|       | Fastighetsförsäkring                                   | 92 556           | 89 950           |
|       | Tomträttsavgäld  | 480 800          | 486 962          |
|       | Övriga avgälder  | 6 007            | 5 925            |
|       | Hyressättningsavgift                                   | 0                | 3 197            |
|       | Kabel-tv   | 114 000          | 114 000          |
|       | Bredband   | 145 920          | 148 200          |
|       | Fastighetsavgift för bostäder                          | 209 304          | 203 224          |
|       | Summa  | <b>3 773 087</b> | <b>3 712 825</b> |

Kostnaden för uppvärmningen har stigit. Dels beror detta på prisjustering men indikation finns att värmesystemet inte fungerar optimalt varför undersökning pågår.

Kostnaden för avfallshantering har ökat kraftigt jämfört mot föregående år. Dels har avgiften till sopsuganläggningen höjts och även kostnaden för källsortering och grovavfall. Framför allt har dock kostnaden för sanering av sopusugan och losstagnation av sopstopp i sopsugan ökat kraftigt.

| <b>Not 3</b> | <b>Löpande reparationer</b>                | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden) | 21 066         | 9 688          |
|              | Hysesrätter                                | 10 939         | 32 892         |
|              | Tvättstugor                                | 26 666         | 57 656         |
|              | Dörrar och lås invändigt                   | 14 355         | 17 679         |
|              | VA   | 0              | 9 957          |
|              | Värmesystem                                | 13 592         | 3 788          |
|              | Ventilation                                | 17 527         | 18 282         |
|              | Elinstallationer                           | 1 088          | 5 709          |
|              | Kabel-tv, bredband och porttelefoner       | 6 378          | 1 813          |
|              | Hissar                                     | 32 841         | 62 237         |
|              | Övriga installationer                      | 6 891          | 8 103          |
|              | Dörrar och portar                          | 2 750          | 15 430         |
|              | Fasader                                    | 4 834          | 1 688          |
|              | Fönster                                    | 525            | 7 608          |
|              | Hårdgjorda markytor och lektyor            | 3 518          | 6 673          |
|              | Markinventarier                            | 0              | 2 500          |
|              | <b>Summa</b>                               | <b>162 970</b> | <b>261 703</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>Planerat periodiskt underhåll</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>   |
|--------------|--------------------------------------|----------------|---------------|
|              | Tvättstugor                          | 0              | 21 500        |
|              | Elinstallationer                     | 110 000        | 0             |
|              | Lås-/passersystem                    | 719 843        | 0             |
|              | Dörrar                               | 104 750        | 0             |
|              | Fiberdragning                        | 0              | 71 125        |
|              | Markinventarier                      | 5 000          | 0             |
|              | <b>Summa</b>                         | <b>939 593</b> | <b>92 625</b> |

För mer information om dessa åtgärder hänvisas till rubriken fastighetens tekniska status i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen föreslår stämman att fonden för yttre underhåll tas i anspråk för åtgärderna som redovisas ovan.

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2019           | 2018           |
|-------|---------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Förbrukningsinventarier               | 2 997          | 0              |
|       | Förbrukningsmaterial                  | 627            | 4 843          |
|       | Kreditupplysningar                    | 600            | 1 400          |
|       | Kontorsmaterial                       | 320            | 0              |
|       | Hisstefoni, hemsida och postbefordran | 20 035         | 22 667         |
|       | Revisionsarvode                       | 17 094         | 16 938         |
|       | Tryckning av årsredovisning           | 8 934          | 8 165          |
|       | Informationskostnader                 | 0              | 700            |
|       | Möteskostnader                        | 12 250         | 1 560          |
|       | Ekonomisk förvaltning, grundavtal     | 152 252        | 147 752        |
|       | Bankkostnader                         | 3 928          | 3 737          |
|       | Juridiska kostnader                   | 0              | 12 225         |
|       | Övriga externa tjänster               | 85 063         | 39 183         |
|       | Förenings-/medlemsavgifter            | 13 752         | 13 522         |
|       | Uppdatering av underhållsplan         | 8 125          | 0              |
|       | Summa                                 | <b>325 977</b> | <b>272 692</b> |

Möteskostnader avser kostnader i samband med stämmor/medlemsmöten. 2019 belastas med kostnad för ordförande vid föreningsstämma även för 2018 då det upptäcktes att så inte hade skett i samband med föreningsstämman 2019. Övriga externa tjänster avser till 62 tkr kostnader i samband med upplåtelse av ny bostadsrätt. 14 tkr avser en ljudmätning och övriga 9 tkr hyresförhandlingstjänst.

| Not 6 | Personalkostnader   | 2019           | 2018           |
|-------|---|----------------|----------------|
|       | Styrelsearvoden enligt stämmobeslut                       | 174 800        | 174 800        |
|       | Ersättning för förlorad arbetsinkomst enligt stämmobeslut | 6 200          | 11 000         |
|       | Sociala avgifter  | 48 901         | 47 951         |
|       | Summa   | <b>229 901</b> | <b>233 751</b> |

| Not 7 | Räntekostnader och liknande kostnader | 2019             | 2018             |
|-------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Räntekostnader för hypotekslån        | 278 374          | 241 645          |
|       | Räntekostnader för räntederivat       | 727 413          | 803 506          |
|       | Dröjsmålsräntor                       | 7 816            | 2 753            |
|       | Övriga finansiella kostnader          | 440              | 200              |
|       | Summa                                 | <b>1 014 043</b> | <b>1 048 104</b> |

Räntekostnader för räntederivat bör läsas tillsammans med räntekostnader för fastighetslån. Detta då det kvarvarande derivatet avser en ränteswap som är tänkt att säkra räntan för fastighetslån. Idag har föreningen en ränteswap om 20.600.000 kr, vilken förfaller 2020-06-29. Styrelsen avser inte att förlänga denna utan istället se över huruvida lånen istället kan bindas på olika löptider.

| Not 8 | Byggnader och mark                          | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------|---|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden byggnader       | 114 603 405        | 114 603 405        |
|       | Utgående anskaffningsvärden byggnader       | 114 603 405        | 114 603 405        |
|       | Ingående avskrivningar byggnader            | -10 938 733        | -9 704 630         |
|       | Årets avskrivningar byggnader               | -1 234 103         | -1 234 103         |
|       | Utgående avskrivningar byggnader            | -12 172 836        | -10 938 733        |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 268 664            | 268 664            |
|       | Utgående anskaffningsvärde markanläggningar | 268 664            | 268 664            |
|       | Ingående avskrivningar markanläggningar     | -188 062           | -174 629           |
|       | Årets avskrivningar markanläggningar        | -13 433            | -13 433            |
|       | Utgående avskrivningar markanläggningar     | -201 495           | -188 062           |
|       | <b>Redovisat värde</b>                      | <b>102 497 738</b> | <b>103 745 274</b> |

Föreningens byggnader är uppförda på mark som innehas med tomträtt.

Vid räkenskapsårets utgång uppgår fastighetens taxeringsvärde till 172.000.000 kr, varav markvärdet motsvarar 75.000.000 kr och byggnadsvärdet 97.000.000 kr.

| Not 9 | Ombyggnationer              | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden | 26 355 397        | 26 355 397        |
|       | Utgående anskaffningsvärden | 26 355 397        | 26 355 397        |
|       | Ingående avskrivningar      | -6 169 275        | -5 460 651        |
|       | Årets avskrivningar         | -708 624          | -708 624          |
|       | Utgående avskrivningar      | -6 877 899        | -6 169 275        |
|       | <b>Redovisat värde</b>      | <b>19 477 498</b> | <b>20 186 122</b> |

Ombyggnationer avser om-/tillbyggnation av nytt värmesystem med frånluftsvärmeåtervinning till den del installationen har setts som standardhöjande. Detta gjordes år 2014. Övriga ombyggnationer avser tvättstuga, hissanläggning samt om-/tillbyggnad av balkonger/fasader. Tvättstugan blev färdigavskriven år 2008.

| Not 10 | Fastighetsförbättringar     | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden | 286 838    | 286 838    |
|        | Utgående anskaffningsvärden | 286 838    | 286 838    |
|        | Ingående avskrivningar      | -286 838   | -286 838   |
|        | Utgående avskrivningar      | -286 838   | -286 838   |
|        | <b>Redovisat värde</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Fastighetsförbättringar blev färdigavskrivna år 2016.

| Not 11 | Inventarier, verktyg och installationer | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|---|------------|------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden             | 599 204    | 599 204    |
|        | Utgående anskaffningsvärden             | 599 204    | 599 204    |
|        | Ingående avskrivningar                  | -599 204   | -599 204   |
|        | Utgående avskrivningar                  | -599 204   | -599 204   |
|        | <b>Redovisat värde</b>                  | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Installation av bredband blev slutavskrivet år 2014. Övriga inventarier avser datorutrustning och säkerhetsskåp som redan tidigare skrivits av till fullo.

| Not 12 | Avgifts-, hyres-, och kundfordringar       | 2019-12-31    | 2018-12-31   |
|--------|--|---------------|--------------|
|        | Hyres- och avgiftsfordringar               | 69 675        | 58 064       |
|        | Osäkra hyres- och avgiftsfordringar        | -58 064       | -58 064      |
|        | Vidarefakturerering av kostnad till boende | 6 263         | 6 263        |
|        | <b>Summa</b>                               | <b>17 874</b> | <b>6 263</b> |

Sedan tidigare finns även en gammal fordran som bevakas av Kronofogdemyndigheten på 58.064 kr.

| Not 13 | Övriga skulder till kreditinstitut                   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------|--|-------------------|-------------------|
|        | Nordea, (Stibor 3 mån + 0,80 %), ränta f.n. 0,421 %  | 0                 | 20 600 000        |
|        | Nordea, 3-månadersbindning, ränta f.n. 0,72 %        | 0                 | 6 185 100         |
|        | Nordea, villkorsändringsdag 2019-03-28, ränta 0,68 % | 0                 | 12 000 000        |
|        | Nordea, (Stibor 3 mån + 0,65 %), ränta f.n. 0,617 %  | 12 261 700        | 0                 |
|        | Nordea, villkorsändringsdag 2020-03-30, ränta 0,79 % | 12 261 700        | 0                 |
|        | Nordea, villkorsändringsdag 2021-03-17, ränta 0,85 % | 12 261 700        | 0                 |
|        | Avgår kortfristig del (kommande års amortering)      | -4 000 000        | 0                 |
|        | <b>Summa</b>   | <b>32 785 100</b> | <b>38 785 100</b> |

Lånen är f.n. amorteringsfria. Istället görs extraamortering när ekonomin så tillåter.

Föreningen omförhandlade lånen i mars 2019 då även en extraamortering gjordes med 2.000.000 kr. Lånen delades då

upp i tre lika stora delar. Ett lån har haft tremånadersränta, ett bands på ett år och ett bands på två år. Räntesatserna för samtliga lån är mycket låga. Föreningen har även i mars 2020 extraamorterat ytterligare 4.000.000 kr efter att ytterligare en tidigare hyresrätt upplåtits som bostadsrätt.

Föreningen har även ett ränteswapavtal tecknat med Nordea om totalt 20.600.000 kr. Detta ränteswapavtal har en fast ränta på 3,48 %. I gengäld erhåller föreningen rörliga räntor från Nordea utifrån Stibor 3 månader.

Föreningen hade t.o.m. juni 2016 ytterligare två swappar som då avslutades. Swapparnas funktion har varit att säkra räntekostnaderna på en i förväg bestämd nivå samtidigt som föreningen i praktiken inte binder lånen på längre löptider. Eftersom hypotekslånen idag uppgår till 36.785.100 kr och ränteswapparna endast till 20.600.000 kr är inte allt kapital räntesäkrat vilket kan ge skillnader i räntekostnaden mellan åren.

Det sista kvarvarande swapavtalet på 20.600.000 kr löper till juni 2020. Styrelsens avsikt är att inte förlänga detta, vilket vid rådande räntenivåer kommer att medföra betydligt längre räntekostnader.

| Not 14 | Ställda säkerheter              | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 77 328 370        | 77 328 370        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>77 328 370</b> | <b>77 328 370</b> |

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Två av föreningens lån har omförhandlats i slutet av mars 2020 samtidigt som en extraamortering har gjorts med 4.000.000 kr. Ett av lånen har förlängts på ytterligare ett år till en fast ränta som uppgår till 0,94 %. Det andra lånet som extraamorterats med 4.000.000 kr och nu uppgår till 8.261.700 kr har fått en tremånadersränta som f.n. uppgår till 0,93 %.

UNDERSKRIFTER

Hagsätra 20 / 5 - 2020



Anna Göras



Anette Nilsson



Joakim Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 juni 2020

BOREV Revision AB



Tomas Ericson

Huvudansvarig auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dörrhaken 1, org.nr 769609-2498

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dörrhaken 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dörrhaken 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 15 juni 2020

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor