



Årsredovisning 2019



Brf Tavasten 1

Org nr 769617-4718

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tavasten 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tavasten 1 i Stockholm kommun den 21 april 2010. Tomtarealen är på 4 985 kvm.

Föreningen består av två huskroppar samt en gård med grönområden bakom husen. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 3 470 kvm fördelade enligt nedan:

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 12 st | 1 rum och kök |
| 19 st | 2 rum och kök |
| 13 st | 3 rum och kök |
| 12 st | 4 rum och kök |

Av de 56 lägenheterna är 5 stycken upplåtna som hyresrätter.

Föreningens lokaler

Föreningen har källarförråd, cykel- och barnvagnsrum samt en föreningslokal.

Det finns även en stor tvättstugelokal innehållandes tre separata tvättstugor varav en är en grovtvättstuga.

Föreningen har även 5 st. garage.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Nordeuropa.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 medlemmar. Under året har 9 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 7 maj 2019 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. I övrigt förmedlades information från styrelsen till stämman gällande pågående projekt i föreningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 maj 2019 haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|------------|
| Anett Nysköld | Ordförande |
| Annika Gustafsson | Ledamot |
| Mikael Cernak | Ledamot |

| | |
|-------------------|-----------|
| Kerstin Rickemo | Suppleant |
| Ann-Katrine Brage | Suppleant |

Vid föreningsstämman avgick Kerstin Rickemo som ordinarie ledamot.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom och det stora projektet med lägenheterna för att säkerställa intäkter till föreningen. Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid många möten.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten där man hanterat och beslutat om viktiga frågor och uppföljningar kring pågående projekt.

Information

Styrelsen arbetar hela tiden med kommunikation och information och har haft som målsättning att fortlöpande informera boende inom föreningen. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut.

Fyra gånger om året är målet att skicka ut ett informationsblad till alla medlemmar och hyresgäster. Syftet är att involvera medlemmar i styrelsens arbete och informera om vad som är aktuellt.

Styrelsen har under året arbetat med föreningens hemsida, där man hela tiden försöker informera fortlöpande. Hemsidan innehåller även kontaktinformation till styrelse, förvaltning, Internetleverantör, Kabel-TV leverantör, stadgar, ordningsregler och övrig information.

Revisorer

Öhrlins PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson, huvudansvarig

Valberedning

Kristoffer Hådding

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det har under verksamhetstiden 2019 genomförts följande större underhåll:

Byggnation lägenheter

Ytterligare 2 lägenheter har byggts på Ibsengatan under 2019.

Bergvärme

Installation har gjorts för bergvärme under 2016, detta är något som fortfarande är ett aktivt projekt.

Verksamhetsplan & underhållsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande.

Styrelsen måste både ha ett kort och ett långt perspektiv när det gäller större investeringar såsom tak, el, stammar, fasader, fönster, husgrunder, mark med mera.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort, trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år.

Dessa investeringar innebär en höjning av fastigheternas värde.

Ekonomi och leverantörer

Ekonomi

Styrelsen konstaterar att det i år blev ett negativt resultat före avskrivningar.

Vid årsskiftet återstår fem hyresrätter, dessa motsvarar med dagens lägenhetspriser cirka 17 miljoner av lånen. Inbetalningarna är tänkta att användas för amortering och underhåll av fastigheten.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 29 000 000 kronor.

Månadsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 537 kr per kvadratmeter, vilket vid en jämförelse med grannföreningar i Blackeberg kan anses relativt lågt. Avgifterna kommer dock att behöva ökas i takt med övriga kostnadsökningar i samhället.

Förvaltning

AdEx Fastighetsutveckling AB har under året skött föreningens redovisning, administration, fastighetsskötsel, markskötsel samt teknisk service av våra fastigheter.

Atermon har under 2019 skött städningen av våra fastigheter.

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för 2019 är 51 413 000 kr.

M

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 45 504 000 | 7 064 653 | 960 000 | -6 257 779 | -872 104 | 46 398 770 |
| Inbetalning av insatser | 1 136 000 | | | | | 1 136 000 |
| Inbetalning av uppl.avgifter | | 1 566 682 | | | | 1 566 682 |
| Omföring av uppl.avgifter | | -758 049 | | | | -758 049 |
| Föregående års resultat: | | | 120 000 | -992 104 | 872 104 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -1 816 209 | -1 816 209 |
| Belopp vid årets utgång | 46 640 000 | 7 873 286 | 1 080 000 | -7 249 883 | -1 816 209 | 46 527 194 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 249 883 |
| Årets resultat | -1 804 721 |
| | -9 054 604 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att | |
| Att avsättning till yttre fond görs enligt stadgarna | 120 000 |
| Att uttag ur fond för yttre fond görs med | -348 814 |
| Att i ny räkning överföres | -8 825 790 |
| | -9 054 604 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,
anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar.

11

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 2 348 061 | 2 340 715 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 145 471 | 164 348 |
| Summa nettoomsättning | | 2 493 532 | 2 505 063 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer och underhåll | | -389 252 | -369 032 |
| Fastighetsskatt/avgift | 4 | -103 154 | -96 803 |
| Periodiskt underhåll | 5 | -141 055 | -1 125 |
| Driftskostnader | 6 | -1 772 474 | -1 741 513 |
| Övriga kostnader | | -129 886 | -109 941 |
| Styrelse- och omkostnader | 7 | -61 708 | -66 713 |
| Avskrivning anläggningstillgångar | | -1 359 871 | -704 534 |
| Summa rörelsens kostnader | | -3 957 400 | -3 089 661 |
| Resultat före finansiella poster | | -1 463 868 | -584 598 |
| Ränteintäkter | | 1 828 | 1 340 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -342 681 | -288 846 |
| Summa kapitalnetto | | -340 853 | -287 506 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 804 721 | -872 104 |
| Årets resultat | | -1 804 721 | -872 104 |

PR

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Byggnad | 8 | 62 265 989 | 54 638 979 |
| Markanläggning | 9 | 2 138 551 | 0 |
| Pågående byggnation | 10 | 3 945 986 | 16 712 395 |
| Summa anläggningstillgångar | | 71 350 526 | 71 351 374 |

Summa anläggningstillgångar

71 350 526

71 351 374

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 38 313 | 22 273 |
| Övriga fordringar | | 250 | 270 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 186 012 | 189 464 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 224 575 | 212 007 |

Kassa och bank

4 243 950

1 035 670

Summa omsättningstillgångar

4 468 525

1 247 677

SUMMA TILLGÅNGAR

75 819 051

72 599 051

00

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 46 640 000 | 45 504 000 |
| Upplåtelseavgifter | 11 | 7 873 286 | 7 064 654 |
| Underhållsfond | | 1 080 000 | 960 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 55 593 286 | 53 528 654 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat vinst eller förlust | | -7 249 883 | -6 257 780 |
| Årets resultat | | -1 804 721 | -872 104 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 054 604 | -7 129 884 |
| Summa eget kapital | | 46 538 682 | 46 398 770 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 28 456 416 | 25 460 821 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 100 000 | 184 280 |
| Leverantörsskulder | | 152 463 | 98 826 |
| Aktuella skatteskulder | | 6 633 | 10 668 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 564 857 | 445 686 |
| Summa kortfristiga skulder | | 823 953 | 739 460 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 75 819 051 | 72 599 051 |

84

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den period de avser.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Ny- till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|--|------|
| Stomme | 0,7 |
| Värme, sanitet | 5,0 |
| El | 5,0 |
| Fasad | 2,0 |
| Yttertak | 4,0 |
| Tvättstugemaskiner | 6,7 |
| UC utrustning | 5,0 |
| Fönsterbyte | 2,0 |
| Trapphus | 2,0 |
| Standardförbättringar och markanläggningar | 2-10 |
| Tomträtt | 0,33 |

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

M

Upplåtelseavgifter

Vid upplåtelse av bostadsrätt betalar den nya medlemmen ett marknadspris. Skillnaden mellan marknadspriset och det av styrelsen fastställda insatskapitalet utgör upplåtelseavgift.

Upplåtelseavgiften redovisas, liksom insatskapitalet som bundet kapital. Föreningen minskar redovisade upplåtelseavgifter med de utgifter man lagt ner i den upplåtna lägenheten samt försäljningskostnader (företrädesvis mäklararvode). De renoverings- och eller byggkostnader som minskar redovisade upplåtelseavgifter avser endast kostnader nedlagda på sådana tillgångar som efter upplåtelsen övergår till att bli de nya bostadsrättsägarnas ansvar, dvs de tillgångar som omfattas av medlemmarnas inre underhållsansvar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 864 849 | 1 798 753 |
| Hysesintäkter bostäder | 449 852 | 474 852 |
| Hysesintäkter lokaler | 0 | 33 750 |
| Hysesintäkter garage | 33 360 | 33 360 |
| | 2 348 061 | 2 340 715 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Värmeintäkter | 0 | 6 705 |
| Intäkter Tillägg Hyresrätt | 16 535 | 6 787 |
| Fakturerad fastighetsskatt | 0 | 405 |
| Bredband Abonnemang | 127 820 | 124 840 |
| Div övriga intäkter, t ex pant och överlåtelser | 1 117 | 25 611 |
| | 145 472 | 164 348 |

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1-377 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 5 Periodiskt underhåll

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Underhåll installationer | 4 750 | 0 |
| Underhåll vatten och avlopp | 47 579 | 0 |
| Underhåll värme | 15 244 | 0 |
| Underhåll fönster | 27 750 | 0 |
| Underhåll balkonger | 45 732 | 1 125 |
| | 141 055 | 1 125 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| El | -359 419 | -333 848 |
| Uppvärmning | -234 818 | -209 565 |
| Vatten och avlopp | -88 734 | -99 716 |
| Renhållning | -50 091 | -36 851 |
| Tomträttsavgäld | -215 000 | -215 000 |
| KabelTV | -14 326 | -14 011 |
| Bredband till lägenh/lokaler | -150 637 | -144 452 |
| Förvaltning | -429 719 | -438 153 |
| Snöröjning | -58 069 | -70 595 |
| Jour, bevakning, utryckning | -34 903 | -43 308 |
| Städning | -78 865 | -81 000 |
| Försäkringar | -57 893 | -55 014 |
| | -1 772 474 | -1 741 513 |

Not 7 Styrelse- och omkostnader

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | -47 000 | -46 000 |
| Sociala avgifter | -14 000 | -14 000 |
| Stämman, årsredovisning, medlemsinfo mm | -708 | -6 713 |
| | -61 708 | -66 713 |

Not 8 Byggnader och tomträtt

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 58 735 849 | 58 735 849 |
| Inköp | 1 151 263 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -248 756 | 0 |
| Omklassificeringar | 10 459 608 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 70 097 964 | 58 735 849 |
| Ingående avskrivningar | -4 096 870 | -3 392 336 |
| Försäljningar/utrangeringar | 9 302 | 0 |
| Omklassificeringar | 109 396 | 0 |
| Årets avskrivningar | -853 803 | -704 534 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 831 975 | -4 096 870 |
| Utgående redovisat värde | 65 265 989 | 54 638 979 |

Ma

Not 9 Markanläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 207 759 | 0 |
| Omklassificeringar | 2 279 801 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 487 560 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Omklassificeringar | -109 396 | 0 |
| Årets avskrivningar | -239 613 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -349 009 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 2 138 551 | 0 |

Not 10 Pågående Byggnation

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 16 712 395 | 15 954 551 |
| Inköp | 0 | 757 844 |
| Överfört till slutförd ombyggnad | <u>-12 739 409</u> | <u>0</u> |
| Utgående redovisat värde | 3 945 986 | 16 712 395 |
| Undercentral / bergvärme | 3 381 234 | 3 381 234 |
| Injustering värmesystem | 455 247 | 455 247 |
| Entreprenar | 0 | 488 238 |
| Passersystem | 0 | 351 881 |
| Ventilation | 0 | 278 999 |
| Fasad / balkong / entréer | 0 | 6 802 596 |
| Markförbättring | 0 | 2 040 199 |
| Nya lägenheter | 109 505 | 2 914 001 |
| | 3 945 986 | 16 712 395 |

Not 11 Upplåtelseavgifter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ackumulerade inbetalda upplåtelseavgifter | 26 336 424 | 24 769 742 |
| Ackumulerade utgifter som reducerar uppl.avgifter | -18 463 138 | -17 705 088 |
| | 7 873 286 | 7 064 654 |

Not 12 Långfristiga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea 1,20 % bundet till 2021-03-17 | 6 351 456 | 6 384 892 |
| Nordea 1,05 % bundet till 2022-01-19 | 8 040 499 | 8 053 277 |
| Nordea 1,70 % bundet till 2020-04-15 | 6 351 456 | 6 384 892 |
| Nordea 1,70 % bundet till 2020-04-15 | 1 713 005 | 1 722 040 |
| Nordea 1,00 % bundet till 2021-09-15 | 3 100 000 | 3 100 000 |
| Nordea 1,00 % bundet till 2022-07-20 | 3 000 000 | 0 |
| Avgår: kortfristig del av lån | -100 000 | -184 280 |
| | 28 456 416 | 25 460 821 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|------------|
| Uppl räntekostnader | -39 816 | -26 809 |
| Förbetalda hyror o avgifter enl resk lista | -200 905 | -190 394 |
| Uppl kostn el | -89 213 | -103 268 |
| Uppl kostn värme | -44 640 | -29 462 |
| Uppl kostn snöskottning | 0 | -13 663 |
| Uppl kostn styrelsearvoden | -44 139 | -41 335 |
| Uppl soc avg | -13 621 | -13 107 |
| Uppl kostn revision | -20 000 | -20 000 |
| Uppl reparation | -28 297 | -4 532 |
| Uppl panthantering | -7 840 | -1 991 |
| Uppl underhåll balkonger | 0 | -1 125 |
| Uppl reparation vatten och avlopp | -20 528 | 0 |
| Uppl kostn vatten och avlopp | -22 265 | 0 |
| Uppl kostn sophämtning | -12 537 | 0 |
| Uppl kostn sophämtning | -21 056 | 0 |
| Uppl kostn övrigt | -564 857 | -445 686 |

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 29 000 000 | 29 000 000 |
| | 29 000 000 | 29 000 000 |

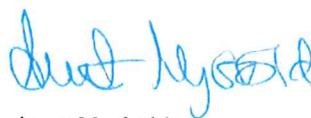
0/0

Avslutningsvis vill styrelsen tacka för visat förtroende under verksamhetsåret.

Stockholm 2020-05-05



Annika Gustafsson



Anett Nysköld



Mikael Cernak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tavasten 1, org.nr 769617-4718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tavasten 1 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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

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 på fel, 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 revisionsssed 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 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 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 våra 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.

Pa

- 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 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 Tavasten 1 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 *Revisorers 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

PCL XL error
Warning:

IllegalMediaType

