

# Årsredovisning

---

## *Brf Surtsö Kista Gård*

769613-9133

Styrelsen för Brf Surtsö Kista Gård 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).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokal med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård bildades 2011 och har sitt säte i Kista, Stockholm. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-10-16. Nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-11-20. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten uppfördes år 2012-2013 och har fastighetsbeteckning är Stockholm Skagafjord 2. Fastigheten består av tre hus på adresserna Oddegatan 6, Surtsögatan 3, Skagagårdsgatan 3 och 5. Lokalen på Skagagårdsgatan 5 är uthyrd till förskolan Oddegården. Två års garantibesiktning är genomförd av alla lägenheter och förskolan Oddegården.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, försäkring mot ohyra och styrelseansvar.

Marken är upplåten med tomträtt till föreningen. Tomträttsavtalet gäller t o m 2070-01-01, därefter förlängning var 40 år.

Föreningen omfattar 81 bostadslägenheter och en lokal, fördelade enligt nedan:

2 r o k	38 st	2 049 kvm
3 r o k	28 st	1 991 kvm
4 r o k	15 st	1 336 kvm
Totalt	81 st	5 376 kvm

Lokal	1 st	663 kvm
-------	------	---------

Lägenheterna är anslutna till Com Hem (Com Hem Fiber Lan, kabel tv med basutbud 15 kanaler + 8 st betalkanaler och ip-telefoni). Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavare. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

I föreningens lokal finns förskolan Oddegården. Hyresavtal är tecknat med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning vid Stockholms Stad. Avtalet omfattar tiden 2013-05-01 fram till och med 2023-04-30 med 24 månaders uppsägningstid. Vid utebliven uppsägning förlängs hyrestiden med 5 år. Hyran utgår med kr 1 558 052 kronor, exkl moms, och justeras årligen enligt index.

I fastigheten finns lägenhetsförråd samt rum för cykel, barnvagn, rullstol och städ. Dessutom tvättstuga, rum för källsortering av grovsopor samt styrelserum.

Föreningen har 51 parkeringsplatser och 4 MC-platser i ett underbyggt garage, som föreningen delar med Brf Odde. 13 parkeringsplatser utomhus.

Tillsammans med Brf Odde, fastighet Stockholm Skagafjord 4, ingår föreningen i en gemensamhetsanläggning som innefattar bland annat garage, innergård och miljöstationer.

Föreningen ingår även i Skagafjords Samfällighetsförening tillsammans med Brf Ravalen, Brf Skagagård och Brf Odde. Samfällighetsföreningen förvaltar den enskilda vägen Surtsögatan.

## FÖRVALTNING

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband, tv, ip-telefoni	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	FRUBO
Teknisk förvaltning	CEMI
Mark och trädgård	CEMI
Städ	En renare vardag
Mätning av el, vatten, värme	Minol
Bevakning p-platser	Qpark
Skrivare/kopiator	Master Office
Digital bokningstavla	DinBox

## STYRELSE

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 – 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Djura Vasic	ledamot, ordförande
Valentin Albu	ledamot
Leila Kazemi	ledamot
Surendra Kumar Alugunoolla	ledamot
Eva Persson	ledamot
Susanne Johnsen	suppleant
Wael Ahmed Abdelaziz Farag	suppleant (avgick 2019-12-31)

## REVISORER

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, revisor  
Örjan Karlsson, Grant Thornton Sweden AB, rev.suppleant

## Styrelsesammanträden

Ordinarie stämma hölls den 8 maj 2019. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Firmatecknare har varit Djura Vasic och Valentin Albu. Teckning sker av två i föreningen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens underhållningsplan upprättades 2017. För att bevara föreningens hus i gott skick utförs reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Följande har slutförts under året

- Radonmätning
- Stampsplning i kök och badrum + förskolan
- Obligatorisk ventilationskontroll + förskolan
- Slipning och lackning av entrédörrarnas in- och utsida
- Reparerat trappsteg i trapphuset, Oddegatan 6
- Reparerat vägg i trapphuset, Skagafjordsgatan 3
- Dragit el och monterat digitalbokningstavla till tvättstugan
- Nya anslagstavlor i trapphusen
- Byggt en toalett med dusch i styrelserum
- Skapat ett grovsoprum för källsortering (med Brf Odde)
- Asfaltmålningar för barn (med Brf Odde)

### Framtida planer

- Kameraövervakning vid entréer och i garaget, ca 165 000 kr
- Passagesystem med port telefoni, ca 240 000 kr
- Bredband, ca 10 000 kr
- Digitala parkeringstillstånd, ca 10 000 kr (med Odde)
- Laddstationer el bilar, ca 50 000 kr
- Isolering list i garaget, ca 50 000 kr
- Markplantering, ca 50 000 kr (med Odde)
- Dammbindning golv källarvåning, ca 100 000 kr
- Målning av dörrar och träpanel på förrådshus (förskolan), ca 30 000 kr
- Målning av trästaket och oljning av stolpar av trästaket (förskolan), ca 40 000 kr
- Oljning av sandlådans träarg (förskolan), 3 000 kr
- Slamsugning dagvattenbrunnar (förskolan), ca 2 000 kr

### EKONOMI

Föreningen fortsätter att ha en stark ekonomi där soliditetsnivån ligger på 65%. Årets resultat för 2019 har uppgått till -202 237 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 140 372 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Denna kostnad har minskat under året, vilket beror på att styrelsen de senaste två åren har förhandlat om föreningens lån till en lägre räntenivå som gynnat årets likviditet.

Föreningen har inte förändrat årsavgifterna under verksamhetsåret.

Årsavgifterna har uppgått till 3 242 232 kronor (3 242 232 kronor). Hyror för lokalen har uppgått till 1 637 940 kronor (1 570 516 kronor). Hyror för p-platser och garage har uppgått till 361 800 kronor (351 592 kronor).

Föreningens långfristiga lån uppgick vid årsskiftet till ett sammanlagt belopp om 75 106 954 kronor och är uppdelat på tre lika delar.

Skagafjords Samfällighetsförening (SA) har god ekonomi. Styrelsen beslutade i september 2019 att bostadsrättsföreningarnas avgift är 0 kr fram tills att 200 000 kr återstår på SAs bankkonto.



Framtida plan:

Amortera lån fr.o.m. 2021 då vi är klara med förbättringsåtgärder, t.ex. markplantering, kamerabevakning och passagesystem med port telefoni.

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	106
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	8
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	107
Under året har 7 bostadsrätter överlåtit.	

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	5 850	5 727	5 706	5 711
Resultat efter finansiella poster	-202	-80	-256	-249
Soliditet %	65	64	64	64
Balansomslutning	215 361	216 069	216 768	217 260
Årsavgift bostäder kr/kvm	603	603	603	603

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 955 000	901 438	-1 552 928	-80 212
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-80 212	80 212
Förändring av underhållsfond		197 515	-197 515	
Årets resultat				-202 237
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>139 955 000</b>	<b>1 098 953</b>	<b>-1 830 655</b>	<b>-202 237</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 830 655
Årets resultat	-202 237
<i>Summa</i>	-2 032 892

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	201 465
Balanseras i ny räkning	-2 234 357
<i>Summa</i>	-2 032 892

Avsättning enligt ekonomisk plan.

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

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	5 850 107	5 727 488
Övriga rörelseintäkter		3 150	3 445
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 853 257</b>	<b>5 730 933</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-3 249 927	-2 999 883
Övriga externa kostnader	3	-158 934	-174 661
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-152 776	-119 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 140 372	-1 140 372
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 702 009</b>	<b>-4 434 507</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 151 248</b>	<b>1 296 426</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 485	1 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 354 970	-1 377 959
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 353 485</b>	<b>-1 376 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-202 237</b>	<b>-80 212</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-202 237</b>	<b>-80 212</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-202 237</b>	<b>-80 212</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	211 180 486	212 320 858
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>211 180 486</i>	<i>212 320 858</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>211 180 486</b>	<b>212 320 858</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 880	2 366
Övriga fordringar		5 252	4 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	211 982	102 387
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>219 114</i>	<i>109 266</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 961 436	3 639 297
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 961 436</i>	<i>3 639 297</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 180 550</b>	<b>3 748 563</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>215 361 036</b>	<b>216 069 421</b>



	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	139 955 000	139 955 000
Fond för yttre underhåll	1 098 953	901 438
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>141 053 953</i>	<i>140 856 438</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 830 655	-1 552 928
Årets resultat	-202 237	-80 212
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 032 892</i>	<i>-1 633 140</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>139 021 061</b>	<b>139 223 298</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	6 74 645 998	75 128 044
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>74 645 998</b>	<b>75 128 044</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kort del av långfristiga lån	460 956	413 108
Leverantörsskulder	43 350	118 399
Skatteskulder	43 686	34 468
Övriga skulder	111 191	134 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 1 034 794	1 017 648
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 693 977</b>	<b>1 718 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>215 361 036</b>	<b>216 069 421</b>

## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,5	200
Styrelserum	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	3 242 232	3 242 232
	Hysesintäkt, lokal	1 637 940	1 601 588
	Hysesintäkt, garage	316 200	329 050
	Hysesintäkt, p-plats	45 600	40 800
	Årsavgift, Värme/varmvatten	304 968	304 306
	Avräkning årsavgift, Värme/varmvatten	-304 851	-302 231
	Vattenavräkning	387 407	336 271
	Fastighetsavgift	220 611	175 472
	Summa	<b>5 850 107</b>	<b>5 727 488</b>

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Hissbesiktning/ hiss grundavtal	-20 750	-28 527
	Fastighetsstädning	-109 315	-99 453
	Samfällighetskostnader	-12 294	-30 732
	Förv.gemensamhetsanläggning	-91 291	-90 695
	El	-213 204	-214 091
	Uppvärmning	-635 946	-630 445
	Vatten och avlopp	-150 175	-145 439
	Sophämtning/renhållning, inkl grovsopor	-189 390	-72 224
	Snöröjning/sandning	-32 557	-54 854
	Bevakning/jour	-17 205	-11 160
	Teknisk förvaltning	-60 106	-60 107
	Fastighetsförsäkring, inkl försäkr.skador	-69 242	-65 575
	Kabel-TV och bredband	-182 011	-183 830
	Grundavtal värmesystem, trädgård, digitala system	-29 367	-25 473
	Fastighetsavgift/skatt	-220 610	-175 470
	Reparation och underhåll	-579 723	-273 624
	Fastighetsskötsel extra	-86 033	-31 182
	OVK	-69 854	-10 148
	Förbrukningsmaterial, -inv. övrigt	-36 854	-56 854
	Tomträttsavgäld	-444 000	-740 000
	<b>Summa</b>	<b>-3 249 927</b>	<b>-2 999 883</b>

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-12 255	-11 643
	Kameral förvaltning	-89 036	-87 060
	Kameral förvaltning, extra	-24 375	-21 153
	Övriga kostnader, admin m.m.	-5 081	-1 900
	Föreningsomkostnader	-9 935	-8 709
	Konsultkostnader	-	-9 918
	Bankkostnader	-3 742	-3 443
	Föreningsavgifter	-	-6 640
	Hemsida	-1 604	-1 604
	Stämmokostnader	-	-730
	Övriga främmande tjänster	-4 748	-12 941
	Övriga externa kostnader	-	-7 838
	Inkassokostnader	-434	-726
	Porto	-297	-356
	Leasing skrivare	-7 337	-
	Telefon	-90	-
	<b>Summa</b>	<b>-158 934</b>	<b>-174 661</b>

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	217 428 944	217 428 944
	Utgående anskaffningsvärden	217 428 944	217 428 944
	Ingående avskrivningar	-5 108 086	-3 967 714
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 140 372	-1 140 372
	Utgående avskrivningar	-6 248 458	-5 108 086
	<b>Redovisat värde</b>	<b>211 180 486</b>	<b>212 320 858</b>
	Taxeringsvärden	148 061 000	101 947 000
	Taxeringsvärde Byggnad	107 400 000	
	Taxeringsvärde Mark	40 661 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	23 610	22 018
	Safetel / Addsecure	-	6 932
	Exploateringskontoret	128 500	-
	ComHem AB	45 433	44 541
	FRUBO AB	7 539	22 259
	Bostadsrätterna	6 900	6 637
	Summa	<b>211 982</b>	<b>102 387</b>

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	SBAB 23230984 2024-12-06 1,10%	25 035 328	25 180 058
	SBAB 23231042 2020-05-20 0,99%	25 035 328	25 180 058
	SBAB 23231050 2020-05-29 3,52%	25 036 298	25 181 036
	Kort del av långfristiga lån	-460 956	-413 108
	Summa	<b>74 645 998</b>	<b>75 128 044</b>

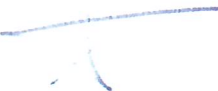
Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 73 041 414 kr.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	En Renare Vardag	8 178	8 178
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	746 311	862 439
	Upplupna utgiftsräntor	3 762	3 749
	Fortum	17 013	21 790
	Stockholm exergi	82 545	82 914
	Uppl. styrelsearvode inkl soc.avg	138 140	38 578
	CEMI	5 692	-
	Stockholm Vatten	24 035	-
	ByggRakt Stockholm	9 118	-
	<b>Summa</b>	<b>1 034 794</b>	<b>1 017 648</b>

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	77 401 000	77 401 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>77 401 000</b>	<b>77 401 000</b>

#### UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-01-04

  
Djura Vasic  
Ordförande

  
Eva Persson

  
Surendra Kumar Alugunoola

  
Leila Kazemi

Valentin Albu  


Min revisionsberättelse har lämnats 14/4 - 2020

  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård  
Org.nr. 769613-9133

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 revisionssed 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 Surtsö Kista Gård för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 14 april 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR