

Årsredovisning för
Brf Storken i Flen
718500-0333

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8-11 |
| Underskrifter | 12 |

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storcken i Flen, 718500-0333 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Vid årets utgång var medlemsantalet 20 stycken fördelade på 18 stycken lägenheter.

Trappstädning har utförts av en anställd medlem och fastighetskötseln av medlemmarna själva.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningens säte är i Flen.

Styrelsen

| | |
|-------------|------------------|
| Ordförande | Jim Airikainen |
| Sekreterare | Kirsti Alaiso |
| Ledamot | Stefan Johansson |

| | |
|-----------|-----------------|
| Suppleant | Knut Blomstrand |
|-----------|-----------------|

| | |
|---------|--|
| Revisor | LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker Jens Forneng |
|---------|--|

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

Styrelsen har ej beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit sex stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 2019-04-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fjärrvärmesystem installerat och driftsatt i slutet av Januari.

Urkoppling och demontering av Bergvärmepump och Oljepanna genomförd under senvintern.

Radonmätning slutförd och godkänd av kommunen.

Reparation samt rengöring av taket gjordes under hösten.

Byte av 1 elstolpe på västra parkeringen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storcken i Flen, 718500-0333 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Vid årets utgång var medlemsantalet 20 stycken fördelade på 18 stycken lägenheter.

Trappstädning har utförts av en anställd medlem och fastighetsskötseln av medlemmarna själva.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningens säte är i Flen.

Styrelsen

| | |
|-------------|------------------|
| Ordförande | Jim Airikainen |
| Sekreterare | Kirsti Alaiso |
| Ledamot | Stefan Johansson |

| | |
|------------------|-----------------|
| Suppleant | Knut Blomstrand |
|------------------|-----------------|

| | |
|----------------|--|
| Revisor | LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker Jens Forneng |
|----------------|--|

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

Styrelsen har ej beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit sex stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 2019-04-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fjärrvärmesystem installerat och driftsatt i slutet av Januari.

Urkoppling och demontering av Bergvärmepump och Oljepanna genomförd under senvintern.

Radonmätning slutförd och godkänd av kommunen.

Reparation samt rengöring av taket gjordes under hösten.

Byte av 1 elstolpe på västra parkeringen.

Årsavgifterna höjdes med tre procent 2019-01-01.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Flen Storcken 11
Adress: Hagagatan 1 A, 1 B och 3 i Flen
Byggår: 1959
Taxeringsvärde: 5 744 000 kr varav byggnadsvärde 4 054 000 kr
Lägenhetsfördelning: 18 lägenheter fördelade i en huskropp
Total boyta: 986 m²
Fastighetens areal: 1 832 m²

Lägenhetsfördelning

| | |
|---------------|------|
| 1 rum och kök | 5 st |
| 2 rum och kök | 9 st |
| 3 rum och kök | 2 st |
| 4 rum och kök | 2 st |

P-anläggning

| | |
|------------------|-------|
| Garage | 4 st |
| P-platser med el | 15 st |

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

| Åtgärd | År | Kostnad |
|---|------|--------------|
| Grunden och garagedörrar målade | 2004 | |
| Stambyte till lägenheterna 14 och 17 | 2004 | |
| Byte av värmepump | 2004 | 250 000 kr |
| Digital-TV inkopplad | 2006 | 8 750 kr |
| Målning utsida av takfot, fönster och balkongdörrar | 2006 | 138 375 kr |
| Avloppsrenovering, infordring av stammar | 2006 | 393 750 kr |
| Avfuktare och värmefläkt i torkrum | 2007 | 22 250 kr |
| Byte av varm och kallvattenledningar | 2007 | 343 750 kr |
| Ventilationsrengöring | 2007 | 36 250 kr |
| Lagning av balkonger | 2008 | 21 900 kr |
| Felsökning och reparation av bergvärmepump | 2008 | 51 875 kr |
| Energideklaration | 2008 | 18 750 kr |
| Målning i källaren | 2009 | 43 250 kr |
| 6 stycken nya p-platser med el-stolpar | 2010 | 77 000 kr |
| Radonmätning | 2010 | |
| Tvättmaskin | 2011 | |
| Radonsug källare samt radonmätning | 2012 | 82 000 kr |
| Byte av torktumlare | 2012 | 20 000 kr |
| Nya balkonger | 2012 | 1 070 000 kr |
| Ny tillskottspanna samt medarbeten | 2012 | 130 000 kr |
| Radonmätning | 2013 | |
| Målning av källargolv, golv i torkrum, nederkant av fasad samt stenmuren vid garagen | 2013 | |
| OVK-besiktning | 2013 | |
| Stopp i avloppssystem + stambyte | 2014 | 285 000 kr |
| Nya expansionskärl i källaren | 2015 | |
| Kodlås installerat på entrédörrarna | 2015 | |
| Målning av trapphus och fönster utvändigt | 2015 | 98 100 kr |
| Reparation av värmeanläggning | 2016 | |
| Gårdsgrus och anläggning av två nya parkeringar | 2016 | 13 000 kr |
| Kodlås | 2016 | 20 000 kr |
| Fiber | 2016 | 56 250 kr |
| Installation brandsystem | 2018 | 12 344 kr |
| Montering skyltar från Ditt Brandskydd | 2018 | 8 313 kr |
| Byte av radiatorventiler | 2018 | 17 250 kr |
| Anslutning fjärrvärme | 2019 | 86 250 kr |
| Takbehandling | 2019 | 60 975 kr |

Eget kapital

| | Insatser | Fond fastighets- underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 110 500 | 32 000 | -369 963 | -12 255 |
| Resultatdisp. enligt stämmobeslut | | | -12 255 | 12 255 |
| Fondavsättning enligt stämmobeslut | | 11 000 | -11 000 | |
| Årets resultat | | | | -25 858 |
| Vid årets slut | 110 500 | 43 000 | -393 218 | -25 858 |

| Flerårsöversikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | Belopp i kr 2015 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 673 213 | 652 610 | 653 234 | 600 924 | 599 240 |
| Resultat efter finansiella poster | -25 858 | -12 255 | 17 650 | -60 855 | -90 092 |
| Resultat i % av nettoomsättningen | -3,8 | -1,9 | 2,7 | -10,1 | -15,0 |
| Soliditet, % | -10,6 | -9,6 | -9,0 | -9,7 | -7,3 |
| Balansomslutning | 2 505 428 | 2 505 562 | 2 516 969 | 2 514 180 | 2 536 647 |
| Nyckeltal i kr/m² boyta | | | | | |
| Årsavgift | 633 | 615 | 615 | 586 | 586 |
| Lån | 2 693 | 2 635 | 2 670 | 2 670 | 2 670 |
| Gemensam elkostnad | 51 | 125 | 115 | 101 | 91 |
| Värmekostnad | 116 | 51 | 68 | 17 | 0 |
| Vattenkostnad | 77 | 80 | 72 | 61 | 48 |

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

| | |
|---------------------|----------|
| balanserat resultat | -393 218 |
| årets resultat | -25 858 |
| Totalt | -419 076 |

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

| | |
|--|----------|
| till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna | |
| ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet på föreningens hus | 17 300 |
| balanseras i ny räkning | -436 376 |
| Summa | -419 076 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 673 213 | 652 610 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>2 006</u> | <u>0</u> |
| Summa rörelseintäkter | | 675 219 | 652 610 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -565 093 | -520 113 |
| Personalkostnader | 4 | -35 900 | -40 464 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5,6,7 | <u>-48 716</u> | <u>-48 716</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -649 709 | -609 293 |
| Rörelseresultat | | 25 510 | 43 317 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 270 | 180 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-51 638</u> | <u>-55 752</u> |
| Summa finansiella poster | | -51 368 | -55 572 |
| Resultat efter finansiella poster | | -25 858 | -12 255 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -25 858 | -12 255 |
| Skatter | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -25 858 | -12 255 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 2 029 292 | 2 057 071 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 125 941 | 135 628 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 11 250 | 22 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 166 483 | 2 215 199 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 166 483 | 2 215 199 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 16 593 | 16 591 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 10 245 | 9 837 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 26 838 | 26 428 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 8 | 312 107 | 263 935 |
| Summa kassa och bank | | 312 107 | 263 935 |
| Summa omsättningstillgångar | | 338 945 | 290 363 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 505 428 | 2 505 562 |

AF

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 110 500 | 110 500 |
| Fond fastighetsunderhåll | | 43 000 | 32 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 153 500 | 142 500 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -393 218 | -369 963 |
| Årets resultat | | -25 858 | -12 255 |
| Summa fritt eget kapital | | -419 076 | -382 218 |
| Summa eget kapital | | -265 576 | -239 718 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Checkräkningskredit | 8 | 0 | 0 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 1 731 080 | 2 562 996 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 731 080 | 2 562 996 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 924 416 | 34 640 |
| Leverantörsskulder | | 30 189 | 72 467 |
| Skatteskulder | | 2 668 | 594 |
| Övriga skulder | | 5 123 | 5 146 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 77 528 | 69 437 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 039 924 | 182 284 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2 505 428 | 2 505 562 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 K2
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 100 |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 20 |
| -Inventarier och verktyg | 5 |

Not 2 Nettoomsättning

| | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Månadsavgifter | 624 581 | 606 389 |
| Garagehyror | 13 200 | 12 000 |
| Bilplatshyror med el | 16 200 | 15 000 |
| Tv-avgifter | 19 224 | 19 224 |
| Öresutjämning | 8 | -3 |
| | 673 213 | 652 610 |

AK

Not 3 Driftskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| El | 50 526 | 123 202 |
| Värme | 114 062 | 50 012 |
| Vatten och avlopp | 75 943 | 79 299 |
| Renhållning, sophantering | 12 288 | 10 748 |
| Trappstädning inhyrd | 0 | 4 098 |
| Reparation och underhåll | 27 054 | 60 980 |
| Övriga driftskostnader | 959 | 6 174 |
| Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift | 17 848 | 15 063 |
| Fastighetsförsäkringar | 27 710 | 26 453 |
| Serviceavtal | 0 | 10 250 |
| Gemensam tv-anläggning | 19 402 | 19 420 |
| Förbrukningsinventarier | 2 294 | 21 892 |
| Planerat underhåll | 147 225 | 0 |
| Övriga föreningskostnader | 7 322 | 13 596 |
| Administrationskostnader | 46 971 | 45 086 |
| Extern revisionskostnad | 10 500 | 10 125 |
| Bankkostnader | 1 854 | 2 789 |
| Pantbrevskostnader | 3 135 | 0 |
| Övriga främmande tjänster | 0 | 20 926 |
| Summa | 565 093 | 520 113 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 22 500 | 22 500 |
| Övriga anställda | 4 500 | 4 950 |
| Övriga ersättningar | 1 391 | 5 347 |
| Sociala kostnader | 7 509 | 7 667 |
| | 35 900 | 40 464 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 2 800 451 | 2 800 451 |
| | <u>2 800 451</u> | <u>2 800 451</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -743 380 | -715 601 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -27 779 | -27 779 |
| | <u>-771 159</u> | <u>-743 380</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 029 292 | 2 057 071 |
| Bokfört värde byggnader | 2 006 792 | 2 034 571 |
| Bokfört värde mark | 22 500 | 22 500 |
| | <u>2 029 292</u> | <u>2 057 071</u> |

AF

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 193 750 | 193 750 |
| Vid årets slut | 193 750 | 193 750 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -58 122 | -48 435 |
| -Årets avskrivning på anskaffningsvärden | -9 687 | -9 687 |
| Vid årets slut | -67 809 | -58 122 |
| Redovisat värde vid årets slut | 125 941 | 135 628 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 98 538 | 98 538 |
| Vid årets slut | 98 538 | 98 538 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -76 038 | -64 788 |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden | -11 250 | -11 250 |
| Vid årets slut | -87 288 | -76 038 |
| Redovisat värde vid årets slut | 11 250 | 22 500 |

Not 8 Checkräkningskredit

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Beviljad kreditlimit | 150 000 | 150 000 |
| Outnyttjad del | -150 000 | -150 000 |
| Utnyttjat kreditbelopp | 0 | 0 |

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Löptid | Ränta | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------|------------------|------------------|
| Stadshypotek | 2020-12-30 | 1,75% | 629 776 | 629 776 |
| Stadshypotek | 2022-12-01 | 2,06% | 1 625 000 | 1 625 000 |
| Stadshypotek | 2021-06-01 | 1,75% | 58 220 | 92 860 |
| Stadshypotek | 2020-03-30 | 2,26% | 250 000 | 250 000 |
| Stadshypotek | 2023-12-30 | 2,15% | 92 500 | 0 |
| | | | 2 655 496 | 2 597 636 |
| Varav kortfristig del 1 år | | | -44 640 | -34 640 |
| Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas nästkommande år | | | -879 776 | |
| Kvarstående långfristig del | | | 1 731 080 | 2 562 996 |
| Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen | | | -63 580 | -58 220 |
| omförhandlas nästkommande år | | | -1 667 500 | |
| Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | | 0 | 2 504 776 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 2 848 300 | 2 785 300 |
| Summa ställda säkerheter | 2 848 300 | 2 785 300 |

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 5 037 | 4 753 |
| Förutbetalda intäkter | 51 100 | 48 624 |
| Övriga upplupna kostnader | 21 391 | 16 060 |
| | 77 528 | 69 437 |

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utbyte av tvättmaskin är planerad under kvartal 1.

OVK planeras till kvartal 1.

Markarbete för att förbättra parkeringsplatserna planerad till våren.

Installation av en solcellsanläggning beslutad och planerad under våren.

Underskrifter

Flen 2020- 02-19



Jim Airikainen
Styrelseordförande



Stefan Johansson



Kirsti Alaiso

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/2-2020.



LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Storcken i Flen
 Org.nr 718500-0333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storcken i Flen för räkenskapsåret 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses

vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storcken i Flen för räkenskapsåret 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 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.

Örebro den 27 februari 2020



Jens Forneng
Auktoriserad revisor