

Årsredovisning 2019

Brf Rovfågeln

Org. 769614-8233

[Handwritten signatures and initials]

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: Hertigvägen 2-18, Blommensvägen 180-190, 126 52 HÄGERSTEN
rovfageln@gmail.com www.rovfageln.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i
Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-19.

Föreningens fastigheter består av 4 flerbostadshus på adresserna Hertigvägen 2-18 samt Blommensbergsvägen 180-190. Fastigheten Rovfågeln 1 byggdes 1949 och har värdeår 1949. Fastigheten Kungsörnen 1 byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden utgör för närvarande 441 200 kr per år. Avtalet kommer vara oförändrad från och med det nya avtalet som gäller till 2027.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 6539 kvm, varav 5368 kvm utgör bostadsrättsyta, 653 kvm utgör hyresrättsyta och 513 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
18 st 1 rum och kök
49 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 89 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt.

Föreningen har 17 uthyrda lokaler och förråd.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Protector. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Underhållsplan för föreningen upprättades under 2015. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering hus C	2010
Fönsterrenovering	2011
Byte liggande stammar	2011
Installation fastighetsnät	2013
Låssystem	2015
Underhållsplan	2015
OVK	2015
El renovering till 3-fas samt förberett eluttag för bergvärme	2017
Utbyte 7 renovering av samtliga portar	2017
Upprustning hyresrätter	2017
Snygga upp stenläggningarna vid entréerna Blommensbergsvägen 180 - 190	2018
Putsade vitmålade ytorna kring portarna	2018
Ommålning av soprums dörrar	2018
Byte ut husnummerbelysningen	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-07-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar fastställdes vid föreningsstämman 2018-09-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms län och-kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 126 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 128. Under året har 9 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut om 10% av PBB/år.

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

Torbjörn Ljung	ledamot/Ordf.
Tomas Bokström	ledamot/Kassör
Paul Crisp	ledamot
Olof Brunsson	ledamot
Cecilia da Mata	ledamot
Rasiha Delilbasic	ledamot
Daniel Falk	suppleanter

Till **revisor** har Torbjörn Nordin, Grant Thornton, valts.

Valberedningen består av Josefin Johansson och Ida-Maria Classon.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Händelser under räkenskapsåret

Följande händelser önskar styrelsen informera om avseende räkenskapsåret:

- En avgiftssänkning med 10% från den 2019-01-01 för föreningens bostadsrättsägare har beslutats.
- Ny fastighetsförsäkring hos Protectoc, premiesänkning 10%.
- Nymålade trapphus av Skanstulls Måleri AB.
- Portarnas namntavlor i retro-stil
- Bygglov beviljat för 5 lägenheter, överklagat.
- Etablerat nya rabatter och odlingslådor.
- Installerat varmkomposter.
- Påbörjat planering inför ombyggnad av lekplatsen på berget, tagit bort farlig/ej säker lekplatsutrustning.

Föreningens resultat för år 2019 är - 1 696Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var - 2 305 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2019 haft lägre kostnader för underhåll och reparationer. Föreningens enskilt största kostnadspost utöver avskrivningarna är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat. Vilket har ett samband med en lägre förhandlad räntenivå vid villkorsändring av lån samt årets och föregående års amorteringar som sänkt fastighetens belåningsgrad vilket kommer ge en lägre räntekostnad ytterligare på sikt.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 1 806 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -111 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde med -728 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 933 Kkr. Föreningen har god likviditet och hade vid räkenskapsårets slut 7 178 Kkr i sparade medel att använda för kommande underhåll.

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

Genomförd åtgärd	År
Målning av trapphus	2019

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Inga åtgärder	2020

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 705 039	14 443 801	307 584	-13 413 462	-2 305 288	84 737 674
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			307 584	-307 584		
Balanseras i ny räkning				-2 305 288	2 305 288	
Upplåtelser						0
Årets resultat					-1 695 660	-1 695 660
Belopp vid årets utgång	85 705 039	14 443 801	615 168	-16 026 334	-1 695 660	83 042 014

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	5 394	5 750	5 637	5 619	5 854
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 696	-2 305	-3 976	-1 554	-833
Soliditet, %	65,6	65,7	64,4	61,6	58,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	708	776	783	785	828
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 903	8 077	8 281	9 555	10 597
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 966	16 261	15 951	15 932	15 959
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,70	1,90	2,22	2,23	2,25
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,7	35,9	35,7	40,2	43,3

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-16 026 334
Årets resultat	-1 695 660
	<hr/>
	-17 721 994
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	394 947
Ur yttre fond ianspråk tas	
I ny räkning överföres	-18 116 941
	<hr/>
	-17 721 994

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	5 394 439	5 750 108
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 394 439	5 750 108
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 067 518	-4 789 828
Övriga externa kostnader	4	-284 507	-450 069
Personalkostnader	5	-171 143	-192 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 806 227	-1 806 227
Summa rörelsens kostnader		-6 329 395	-7 238 313
Rörelseresultat		-934 956	-1 488 205
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 079	10 626
Räntekostnader		-776 783	-827 709
Summa finansiella poster		-760 704	-817 083
Resultat efter finansiella poster		-1 695 660	-2 305 288
Årets resultat		-1 695 660	-2 305 288



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	118 940 520	120 702 277
Inventarier, verktyg och installationer	7	89 657	134 127
Pågående nyanläggningar	8	<u>62 500</u>	<u>62 500</u>
Summa anläggningstillgångar		119 092 677	120 898 904
Summa anläggningstillgångar		119 092 677	120 898 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		2 220	44 779
Övriga fordringar		31 769	31 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>255 933</u>	<u>233 559</u>
Summa kortfristiga fordringar		289 922	310 107
Kassa och bank		7 178 426	7 907 240
Summa omsättningstillgångar		7 468 348	8 217 347
SUMMA TILLGÅNGAR		126 561 025	129 116 251



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	100 148 840	100 148 840
Yttre fond	615 168	307 584
Summa bundet eget kapital	100 764 008	100 456 424
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-16 026 335	-13 413 462
Årets resultat	-1 695 660	-2 305 288
Summa fritt eget kapital	-17 721 995	-15 718 750
Summa eget kapital	83 042 013	84 737 674
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	39 938 495	43 248 297
Summa långfristiga skulder	39 938 495	43 248 297
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 486 537	109 826
Leverantörsskulder	225 353	274 862
Övriga skulder	84 808	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	783 819	745 592
Summa kortfristiga skulder	3 580 517	1 130 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	126 561 025	129 116 251

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-934 956	-1 488 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 806 227	1 806 227
Erhållen ränta mm	16 079	10 626
Erlagd ränta	-776 783	-827 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	110 567	-499 061
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	6 878
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	20 184	-53 989
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-49 509	46 813
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	123 035	-235 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204 277	-735 147
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnationer	0	-62 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-62 500
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	3 018 647
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	2 751 353
Ändring kortfristiga finansiella skulder	2 376 711	109 826
Amortering långfristiga lån	-3 309 802	-500 713
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-933 091	5 379 113
Förändring av likvida medel	-728 814	4 581 466
Likvida medel vid årets början	7 907 240	3 325 774
Likvida medel vid årets slut	7 178 426	7 907 240



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Inventarier	20 %
Installationer	10 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	3 800 772	4 167 463
	Hyresintäkter bostäder	745 140	795 968
	Hyresintäkter lokaler	631 158	476 446
	Bredband internetanslutning	113 100	164 860
	Övriga hyresintäkter	104 269	145 370
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 394 439	5 750 107

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel inkl yttre skötsel	118 382	272 730
	Städ	168 671	155 752
	Snöröjning	77 142	70 191
	Reparation och underhåll	1 342 302	1 995 157
	El	92 386	90 925
	Fjärrvärme	1 083 889	997 719
	Tomträttsavgälder	441 200	441 200
	Vatten	149 423	124 799
	Sophämtning	140 200	149 782
	Fastighetskatt	200 876	127 008
	Fastighetsförsäkring	60 933	75 898
	Övriga driftkostnader	192 114	288 667
	Summa driftkostnader	4 067 518	4 789 828

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Arvode ekonomisk förvaltning	191 978	197 197
	Revisionsarvode	28 250	27 625
	Konsult och juridiska kostnader	11 086	2 085
	It-tjänster	8 209	7 191
	Kostnader för styrelse-, medlems-, och årsmöten	16 612	2 772
	Serviceavgift brf organisation	6 684	6 601
	Inkassokostnader hyror och avgifter	2 957	16 070
	Övriga försäljningskostnader	0	103 232
	Bankkostnader	10 517	9 645
	Övriga externa kostnader	8 214	77 651
	Summa övriga externa kostnader	284 507	450 069





Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	136 500	151 079
	Sociala kostnader	34 643	41 110
	Summa personalkostnader	171 143	192 189

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	135 451 787	135 451 787
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 451 787	135 451 787
	Ingående avskrivningar	-14 749 510	-12 987 753
	Årets avskrivningar	-1 761 757	-1 761 757
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 511 267	-14 749 510
	Utgående redovisat värde	118 940 520	120 702 277
	Redovisat värde byggnader	118 940 520	120 702 277
	Summa redovisat värde	118 940 520	120 702 277
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	131 649 000	102 528 000
	varav byggnader:	63 893 000	55 400 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	637 999	637 999		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	637 999	637 999		
	Ingående avskrivningar	-503 872	-459 402		
	Årets avskrivningar	-44 470	-44 470		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-548 342	-503 872		
	Utgående redovisat värde	89 657	134 127		
Not 8	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	62 500	0		
	Omklassificering investering	0	62 500		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 500	62 500		
	Utgående redovisat värde	62 500	62 500		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	54 602	50 013		
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	47 890	46 721		
	Förutbetald tomträttsavgäld	110 300	110 300		
	Kabel tv/ Bredband	43 141	7 112		
	Övriga förutbetalda kostnader	0	19 413		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 933	233 559		
Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	178 900	824 092		
	Amortering efter 5 år	39 759 595	42 424 205		
	Summa långfristiga skulder	39 938 495	43 248 297		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2020	2019-12-31
	SBAB 20570237	2020-10-12	0,94	36 537	8 361 347
	SBAB 20570229	2020-09-14	1,06		14 372 679
	SEB 329 76 018	2020-09-28	1,37		11 542 400
	SEB 329 76 158	2020-06-28	3,44	2 450 000	8 148 606
	Summa			2 486 537	42 425 032
	Avgår kortfristig del				2 486 537
	Summa långfristiga skulder				39 938 495
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Upplupen ränta lån	48 647	70 443		
	Upplupen fjärrvärme	146 006	146 499		
	Upplupen el	2 466	3 047		
	Övriga upplupna kostnader	118 802	58 636		
	Förutbetalda avgifter och hyror	467 898	466 967		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	783 819	745 592		




 TD

NOTER

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 700 000	54 700 000
	Summa ställda säkerheter	<u>54 700 000</u>	<u>54 700 000</u>

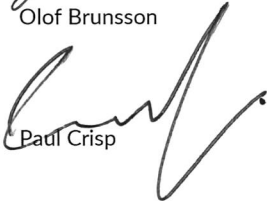
Stockholm 2020-03-11



Olof Brunsson



Tomas Bokström



Paul Crisp



Torbjörn Ljung

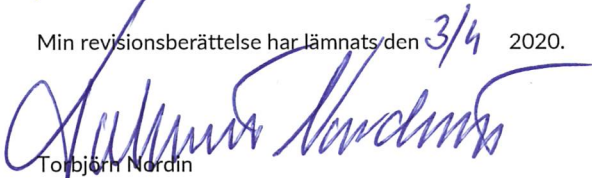


Cecilia Da Mata

Rasna Delilbasic



Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2020.



Torbjörn Nordin
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Rovfågeln
Org.nr. 769614-8233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rovfågeln 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Rovfågeln 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 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.

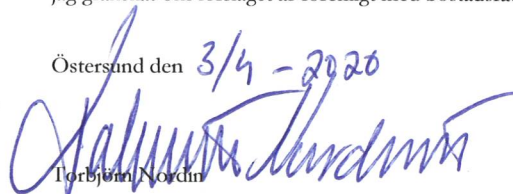
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Östersund den 3/4 - 2020



Torbjörn Nordin
Auktoriserad revisor

