

Årsredovisning för

# **Brf Viksjö Torg**

769606-9207

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viksjö Torg, 769606-9207, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Allmänt om verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Viksjö 3:598 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2002. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 584 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 20 369 tkr, varav byggnadsvärdet är 15 519 tkr och markvärdet 4 850 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Gjensidige.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	24	1344
Lokaler (ink förråd)	1	72
Bilplatser	20	
		<hr/>
		1 416

### Förvaltning

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av EFS AB.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter  
Björn Öberg  
Robert Jarlebo  
Jonathan Rydén

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare

Styrelsesuppleanter  
Jakob Öhrling

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Öberg och Robert Jarlebo, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

## Revisorer

Revisor har varit Erik Davidsson , BoRevision Sverige AB, vald av föreningen.

## Valberedning

Valberedning saknas.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 973	2 080	2 069	2 200	1 200
Årets resultat, tkr	34	64	153	-448	68
Fond för yttre underhåll, tkr	95	72	52	287	292
Belåning, kr/kvm totalyta	7 047	7 153	7 352	7 599	7 406
Räntekänslighet*	9	9	9	9	9
Soliditet, %	61	61	60	59	61
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	838	838	838	838	814
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	239	280	370	274	268

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 525 706	11 957 292	72 125	-71 392	64 254
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			23 107	41 147	-64 254
Årets resultat					34 467
	<u>4 525 706</u>	<u>11 957 292</u>	<u>95 232</u>	<u>-30 245</u>	<u>34 467</u>

### Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-16. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar, varav 0 fullmakter.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 3 protokollförda sammanträden smt ett flertal avstämningar per telefon och mail.

#### Överlåtelse

Av föreningens 24 bostadslägenheter har 4 st överlåtits under året. Genomsnittspriset var 30 137 kr/kvm.

sp.

## **Ombyggnad och underhåll**

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

IMD installerat och klart.

Byte av batteri till magneten på rökluckan.

Besiktningar och kontroller genomförts löpande under året tillsammans med EFS.

### **Tidigare genomfört större underhåll och investeringar**

År	Åtgärd
2015	Ny grovtvättmaskin
2015	Fasadrenovering upp till plan 2
2016	Fibernätverk för bredband och TV
2016	Hissuppgradering
2016	Två nya tvättmaskiner
2017	Luftfilter till samtliga lägenheter
2017	LED belysning trapphus, ytterbelysning och parkering
2017	Brandskyddsåtgärder
2018	Varmvatten och värmeväxlare i undercentralen

Det planerade underhållet syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar. Planen är ett levande dokument som löpande uppdateras.

### **Budget för nästa räkenskapsår**

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift under 2020.

### **Planerade underhåll och investeringar**

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

2020 Staket runt uteplats.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-30 245
Årets resultat	34 467
	<hr/> 4 222
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	4 222
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-52 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -47 778
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	95 232
Årets förändring enligt ovanstående disposition	52 000
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 147 232

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 973 231	2 079 568
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 475 876	-1 533 983
Planerat underhåll	4	-	-28 893
Övriga externa kostnader		-8 620	-17 940
Personalkostnader	5	-54 875	-47 211
Avskrivningar	6	-303 815	-303 815
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 843 186</b>	<b>-1 931 842</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>130 045</b>	<b>147 726</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 362	849
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-96 940	-84 321
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 578</b>	<b>-83 472</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>34 467</b>	<b>64 254</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	9	19 853 244	20 145 244
Mark		5 700 000	5 700 000
Inventarier	10	68 883	80 698
		<u>25 622 127</u>	<u>25 925 942</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>25 622 127</u>	<u>25 925 942</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31	139 980
Avräkningskonto HSB		1 177 948	1 106 205
Övriga fordringar	11	38 156	2 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	160 000	27 222
		<u>1 376 135</u>	<u>1 276 213</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	20 349	458
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 396 484</u>	<u>1 276 671</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>27 018 611</u>	<u>27 202 613</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 482 998	16 482 998
Fond för yttre underhåll		95 232	72 125
		<u>16 578 230</u>	<u>16 555 123</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-30 245	-71 392
Årets resultat		34 467	64 254
		<u>4 222</u>	<u>-7 138</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>16 582 452</u>	<u>16 547 985</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>9 829 238</u>	<u>10 006 988</u>
		9 829 238	10 006 988
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	150 000	122 000
Leverantörsskulder		4 125	169 107
Skatteskulder		76 858	74 848
Övriga skulder	16	-	20 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>375 938</u>	<u>260 788</u>
		606 921	647 640
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>27 018 611</u>	<u>27 202 613</u>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr.plan</b>	<b>År</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Linjär	80	2084
Inventarier	Linjär	5-10	2027

#### Pågående ombyggnad

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2020.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 126 392	1 126 392
Årsavgifter lokaler	92 560	92 560
Hysesintäkter garage och p-platser	33 295	30 450
Bredband	64 800	64 800
Intäkter el	12 741	-
Intäkter vatten	78 969	97 536
Intäkter värme	554 353	652 678
Övriga intäkter	10 121	17 852
	<b>1 973 231</b>	<b>2 082 268</b>
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-	-2 700
	<b>1 973 231</b>	<b>2 079 568</b>

### Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetskötsel	60 986	70 557
Löpande underhåll	53 642	21 126
El	42 258	35 973
Uppvärmning	822 514	841 412
Vatten	117 333	120 428
Sophämtning	22 085	21 318
Fastighetsförsäkring	19 178	18 284
Städning	28 206	25 135
Förvaltningskostnader	84 078	81 098
Extern revision	13 750	13 613
Kabel-TV	16 088	30 572
Bredband	64 688	64 800
Fastighetsskatt	39 170	37 688
Vinterskötsel	9 763	47 391
Övrig drift	82 137	104 588
	<b>1 475 876</b>	<b>1 533 983</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	-	28 893
	-	<b>28 893</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	40 000	80 000
Justering reserv 2017	-	-49 000
Utbildning och konferenser	1 875	-
Sociala kostnader	13 000	16 211
	<b>54 875</b>	<b>47 211</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	292 000	292 000
Inventarier	11 815	11 815
	<b>303 815</b>	<b>303 815</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	975	849
Övriga ränteintäkter	387	-
	<b>1 362</b>	<b>849</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	96 122	83 796
Övriga räntekostnader	818	525
	<u>96 940</u>	<u>84 321</u>

## Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	22 439 000	22 439 000
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>22 439 000</u>	<u>22 439 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 293 756	-2 001 756
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-292 000	-292 000
	<u>-2 585 756</u>	<u>-2 293 756</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>19 853 244</u>	<u>20 145 244</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	15 000 000	13 200 000
Byggnader - lokaler	519 000	449 000
	<u>15 519 000</u>	<u>13 649 000</u>
Mark - bostäder	4 704 000	3 696 000
Mark - lokaler	146 000	111 000
	<u>4 850 000</u>	<u>3 807 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>20 369 000</u>	<u>17 456 000</u>

## Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	161 150	161 150
	<u>161 150</u>	<u>161 150</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-80 452	-68 637
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 815	-11 815
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>68 883</u>	<u>80 698</u>

## Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	38 156	797
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 009
	<u>38 156</u>	<u>2 806</u>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	-	8 044
Fastighetsförsäkring	-	19 178
Brf Ängen och Brf Axet	160 000	-
	<b>160 000</b>	<b>27 222</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 276	458
Nordea	19 073	-
	<b>20 349</b>	<b>458</b>

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	47102	0,83		-	3 939 250
Stadshypotek	157163	0,98	2022-01-30	1 991 000	2 039 000
Stadshypotek	200575	0,95	2023-07-30	3 887 500	-
Stadshypotek	90338	0,90	2021-04-30	4 100 738	4 150 738
				<b>9 979 238</b>	<b>10 128 988</b>
Nästa års beräknade amortering				-150 000	-122 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>9 829 238</b>	<b>10 006 988</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				9 229 000	9 518 988

## Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	11 856 000	11 856 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<b>11 856 000</b>	<b>11 856 000</b>

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	150 000	122 000
	<b>150 000</b>	<b>122 000</b>


## Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	12 000
Arbetsgivaravgift	-	8 897
	-	<b>20 897</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	53 000	-
Förutbetalda hyror och avgifter	104 074	115 381
Upplupna räntekostnader	12 606	12 228
Upplupen el	5 046	-
Upplupen vatten	10 147	-
Upplupen värme	186 854	128 179
Upplupen sophämtning	1 811	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 400	5 000
	<b>375 938</b>	<b>260 788</b>

Järfälla 2020-02-18



Björn Öberg

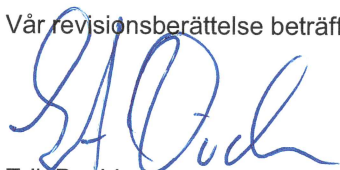


Robert Jarlebo



Jonathan Rydén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-06 och den avviker från standardutformning



Erik Davidsson  
BoRevision Sverige AB  
Av stämman vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viksjö Torg, org.nr. 769606-9207

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viksjö Torg 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 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.

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 på misstag.

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 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 på 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. Risker 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.

90.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalande och uttalande med reservation

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viksjö Torg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen men varken till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande och uttalande med reservation

Styrelsen har inte tagit del av protokoll över några sammanträden under året, varför jag saknar väsentliga underlag för bedömning av styrelsens förvaltning.

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 revisions sed 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:

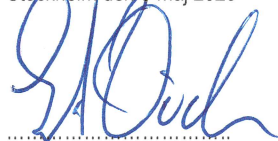
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Stockholm den 6 maj 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB