



ÅRSREDOVISNING

BRF Bindaren

2019

Styrelsen för Brf Bindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Bindaren 9 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1959 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 10:e augusti 2018. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. På stämman deltog 31 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Karl-Erik Jonsson	Ordförande	vald t.o.m 2021
Anita Lönn	Vice ordförande	i tur att avgå
Junette Linder	Sekreterare	vald t.om 2021
Gunilla Lycke	Ledamot	vald t.om 2021
Magnus Löfgren	Ledamot	i tur att avgå
Anders Lönn	Suppleant	i tur att avgå
Johan Berggren	Suppleant	i tur att avgå

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Helene Öhgren valda av föreningen samt en av BoRevision AB utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Susanne Nilsson (sammankallande) och Agneta Behring.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Bindaren 9 i Nyköpings kommun med adress Pilos väg 1-11. Husen färdigställdes år 1959 och innehåller 89 bostäder om 5 404 m², 3 lokaler om 314 m², 43 parkeringsplatser och 24 garage.

Lägenhetsfördelning:

36 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
18 st	4 rum och kök
17 st	5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Omputsning av fasad	1981
Nyinstallation hiss	1998
Stambyte	1998
Renovering badrum	1998
Renovering av tvättstugor	2002
Fönsterbyte	2005-2006
Bredbandsinstallation	2007
Byte entré och garagedörrar	2008
Dörrbyte	2010
Balkongrenovering	2012
Fasadrenovering	2013
Asfaltering av gården	2014

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör:	Avtalstyp:
Lennander	
Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel och städ
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och sophantering
Sappa	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Securitas	Säkerhetstjänst
Kone AB	Hiss-service
Inspecta	Hissbesiktning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-20 av styrelsen.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

OVK-besiktning

Till fond för yttre underhåll avsättes enligt föreningens stadgar, årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2020 - 2022.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 120 varav 89 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	2 601	2 601	2 601	2 601	2 601
Årets resultat, tkr	160	260	407	426	148
Balansomslutning, tkr	20 285	20 617	20 717	20 450	20 314
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	481	481	481	481	481
Driftskostnad, kr/kvm	358	343	298	353	265
Ränta, kr/kvm	51	55	58	79	93
Lån, kr/kvm	2 654	2 707	2 760	2 812	2 865
Fond för yttre underhåll, tkr	1 512	1 430	1 371	1 284	1 330
Soliditet (%)	23	22	21	19	17

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-07-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 481 kr/m².

Budgeten för år 2020 visar inte på något höjningsbehov av årsavgifterna.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	354 000	1 430 503	2 475 680	260 226	4 520 409
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			260 226	-260 226	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		133 000	-133 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-50 888	50 888		0
Årets resultat				160 235	160 235
Belopp vid årets utgång	354 000	1 512 615	2 653 794	160 235	4 680 644

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 653 794
Årets resultat	<u>160 235</u>
	2 814 029

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>2 814 029</u>
	2 814 029

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 454 358	3 447 816
Summa rörelseintäkter		3 454 358	3 447 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 049 246	-1 959 935
Övriga externa kostnader	4	-208 040	-189 926
Underhåll enligt plan	5	-50 888	-35 553
Personalkostnader och arvoden	6	-212 061	-197 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 487	-492 487
Summa rörelsekostnader		-3 012 722	-2 875 224
Rörelseresultat		441 636	572 592
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 283	1 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 684	-314 363
Summa finansiella poster		-281 401	-312 366
Resultat efter finansiella poster		160 235	260 226
Årets resultat		160 235	260 226



HSB - där möjligheterna bor

Brf Bindaren
Org.nr 719000-0898

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 651 340	15 143 827
Summa materiella anläggningstillgångar		14 651 340	15 143 827
Summa anläggningstillgångar		14 651 340	15 143 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 937
Aktuella skattefordringar		8 845	17 328
Övriga fordringar		62 065	80 099
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 591 769	1 477 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	168 996	102 437
Summa kortfristiga fordringar		1 831 675	1 682 392
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	3 802 481	3 790 868
Summa kassa och bank		3 802 481	3 790 868
Summa omsättningstillgångar		5 634 156	5 473 260
SUMMA TILLGÅNGAR		20 285 496	20 617 087

**Balansräkning**Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Insatser

354 000

354 000

Fond för yttre underhåll

1 512 615

1 430 503

Summa bundet eget kapital**1 866 615****1 784 503*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

2 653 794

2 475 680

Årets resultat

160 235

260 226

Summa fritt eget kapital**2 814 029****2 735 906****Summa eget kapital****4 680 644****4 520 409****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

13 727 343

14 001 671

Summa långfristiga skulder**13 727 343****14 001 671****Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

12

1 448 402

1 475 726

Leverantörsskulder

286 857

287 921

Övriga skulder

13

0

5 858

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

142 250

325 502

Summa kortfristiga skulder**1 877 509****2 095 007****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****20 285 496****20 617 087**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,84 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 544 814 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	2 637 744	2 637 744
Hyror	144 900	127 716
Hyresbortfall	-2 125	0
Intäkter konsumtionsavgift	651 468	651 468
Övriga intäkter (bl.a uthyrning gästlgh, Bonus LF)	22 372	30 888
Summa nettoomsättning	3 454 359	3 447 816

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 006	13 582
Löpande underhåll	191 577	106 657
Elavgifter	170 583	168 460
Uppvärmningsavgifter	605 909	620 905
Vatten och avlopp	269 815	218 772
Sophämtning	47 357	47 094
Försäkringar	55 044	53 891
Kabel-TV/bredband	111 287	111 770
Fastighetskötsel	448 368	476 406
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	138 313	129 830
Övriga kostnader	9 987	12 568
Summa driftskostnader	2 049 246	1 959 935

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	13 650	13 238
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	126 824	121 844
Övriga förvaltningskostnader	762	1 379
Konsultarvoden	12 266	0
Möteskostnader	9 425	8 505
Överlåtelseavgift	10 439	12 479
Pantförskrivningsavgift	6 045	8 851
Representation, avdragsgill	150	0
Kreditupplysning	1 620	1 890
Kontorsmaterial och trycksaker	3 094	3 620
Telefon	16 645	18 120
Övriga externa kostnader	7 120	0
Summa övriga externa kostnader	208 040	189 926

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	50 888	35 553
Summa underhåll enligt plan	50 888	35 553

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner anställda	21 001	0
Arvode styrelse	125 630	123 770
Arvode föreningsvald revisor	2 000	3 000
Övriga arvoden	28 400	17 440
Sociala avgifter	34 030	40 974
Övriga personalkostnader	1 000	12 139
Summa personalkostnader och arvoden	212 061	197 323

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1975.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	26 741 967	26 741 967
Ingående anskaffningsvärde mark	996 000	996 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 737 967	27 737 967
Ingående avskrivningar	-12 594 140	-12 101 653
Årets avskrivningar	-492 487	-492 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 086 627	-12 594 140
Utgående redovisat värde	14 651 340	15 143 827
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	812 000	695 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	764 000	588 000
Totalt taxeringsvärde	44 576 000	40 283 000

Fastighetsbeteckning: Bindaren 9

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 996	102 437
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 996	102 437

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	6 763	2 869
Bankkonto Sörmlands Sparbank	3 795 718	3 787 999
Summa kassa och bank	3 802 481	3 790 868

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,51	2024-06-01	1 174 074	1 208 106
Stadshypotek	3,91	2020-06-01	1 179 750	1 212 750
Stadshypotek	1,57	2021-12-01	1 234 989	1 272 413
Stadshypotek	2,48	2023-06-01	1 377 953	1 410 953
Stadshypotek	1,80	2023-06-01	1 377 954	1 410 954
Stadshypotek	1,40	2021-06-01	1 385 441	1 417 289
Stadshypotek	1,75	2022-09-01	2 105 324	2 138 324
Stadshypotek	1,50	2022-09-01	2 105 324	2 138 324
Stadshypotek	1,57	2021-12-01	3 234 936	3 268 284
			15 175 745	15 477 397
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 146 750	-1 174 074
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-301 652	-301 652
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 727 343	14 001 671

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 206 608
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 667 485

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	17 517 000	17 517 000
Summa ställda säkerheter	17 517 000	17 517 000

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 448 402	1 475 726
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 448 402	1 475 726

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	0	5 858
Summa övriga kortfristiga skulder	0	5 858

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	11 754	13 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 856	43 020
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	88 569	269 114
Avtalsplacerade betalningar	70	70
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 249	325 501

Nyköping 2020-03-13



Karl-Erik Johnson



Anita Lönn



Magnus Löfgren



Junette Linder



Gunilla Lycke

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-20



Helene Ögren
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bindaren, org.nr. 719000-0898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bindaren för år 2019.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bindaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping den 2013 2020



Ola Trané
BoRevision AB



Héléne Ögren
Förtroendevald revisor