



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

Brf Konstapeln

719000-0732

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Konstapeln 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 fastigheten Konstapeln 13 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1962 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 8 januari 2019.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningen hyr ut lokaler till nedanstående företag. Hyresavtalen löper tillsvidare.

Näckrosens Hemtjänst AB: Hem- och städtjänster
Kontorex AB: Datatjänster
3G Infrastructure, Services AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. På stämman deltog 19 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Liana Papush	Ordförande	i tur att avgå
Susanne Johansson	Vice ordförande	i tur att avgå
Inger Wahlström	Sekreterare	i tur att avgå
Stefan Antonsson	Vicevärd	vald t o m 2021
Hans Larsson	Ledamot	vald t o m 2021
Birgitta Borg	Ledamot	vald t o m 2021

Firman har tecknats två i förening av Liana Papush, Susanne Johansson, Birgitta Borg, och Stefan Antonsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Ann-Kristin Wallstedt som suppleant, vald av föreningen. Extern revisor har varit av HSB Södermanland utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Stefan Antonsson (sammanställande) och Dmytro Hofman.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Konstapel 13 i Nyköpings kommun med adress Östra Rundgatan 3 och Östra Kyrkogatan 33-37. Husen färdigställdes år 1962 och innehåller 33 bostäder om 2 265,5 m², 5 lokaler om 324,7 m², 4 garage, 17 carportar och 13 bilparkeringsplatser, varav 3 gästparkeringsplatser. Samtliga platser administreras av styrelsen/vicevärden.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

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

Målning under balkonger	2019
Nya cylindrar och kodlås	2019
Byte av bilvärmcentral	2019
Installation gemensam el	2017
Fiberinstallation	2016
Ommålning/reparation	2016
Asfalteringsarbeten	2016
Målning av takfot	2015
Installation fibernät i lokal 501	2015
Asfaltering gårdsplan/carportar	2014
Installerat elslingor i hängrännor	2014
Reparation tak	2013
Byte brunn, asfaltering av garageplan	2012
Byte tvättmaskin.	2012
Ommålning/reparation plåttak	2010

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Näckrosens Hemtjänst AB	Trappstädning
Clean me	Rengöring av sopcontainrar
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Telenor	Kabel-TV
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar

Som förvaltare har Hans Larsson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-23 och 2019-09-29 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll och investeringar

Under året har undersidan av balkongerna målats. Nya cylindrar och kodlås. Även byte av bilvärmärcentral har utförts.

Föreningens 20-åriga underhållsplan som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2007. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är byte av ytterportar (Ö. Kyrkogatan 35 och 37) och läggning av plåttak över carportar. I övrigt finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade 2020.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 42 varav 33 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	1 138	1 132	1 135	1 039	1 135
Årets resultat, tkr	152	362	366	189	175
Balansomslutning, tkr	5 472	5 448	5 164	4 800	5 122
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	502	499	501	458	501
Driftskostnad, kr/kvm	322	315	270	302	341
Ränta, kr/kvm	7	7	12	15	24
Lån, kr/kvm	604	624	642	663	856
Fond för yttre underhåll, tkr	796	779	589	326	284
Soliditet (%)	65	62	59	55	48

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 2014-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 501 kr/m².

Framtagen budget för 2020 påvisar inget höjningsbehov.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	296 254	720 291	778 844	1 227 120	362 174	3 384 683
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				362 174	-362 174	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			190 000	-16 991	151 748	324 757
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-173 009			-173 009
Belopp vid årets utgång	296 254	720 291	795 835	1 572 303	151 748	3 536 431

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 572 303
Årets resultat	<u>151 748</u>
	1 724 051

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 724 051</u>
	1 724 051

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 464 794	1 448 053
Summa rörelseintäkter		1 464 794	1 448 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-833 592	-815 944
Övriga externa kostnader	4	-111 726	-72 112
Underhåll enligt plan		-173 009	0
Personalkostnader och arvoden	5	-35 108	-36 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-143 810	-143 810
Summa rörelsekostnader		-1 297 245	-1 067 953
Rörelseresultat		167 549	380 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 460	1 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 261	-19 037
Summa finansiella poster		-15 801	-17 926
Resultat efter finansiella poster		151 748	362 174
Årets resultat		151 748	362 174

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 555 308	3 699 117
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 555 308	3 699 117
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	190 022	190 022
Summa finansiella anläggningstillgångar		190 022	190 022
Summa anläggningstillgångar		3 745 330	3 889 139
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 890	560
Övriga fordringar		9 972	16 300
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 651 094	1 486 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 392	48 003
Summa kortfristiga fordringar		1 716 348	1 551 833
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	10 461	10 461
Summa kassa och bank		10 461	10 461
Summa omsättningstillgångar		1 726 809	1 562 294
SUMMA TILLGÅNGAR		5 472 139	5 451 433

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		296 254	296 254
Upplåtelseavgifter		720 291	720 291
Fond för yttre underhåll		795 835	778 844
Summa bundet eget kapital		1 812 380	1 795 389
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 572 303	1 227 120
Årets resultat		151 748	362 174
Summa fritt eget kapital		1 724 051	1 589 294
Summa eget kapital		3 536 431	3 384 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 512 002	1 563 822
Summa långfristiga skulder		1 512 002	1 563 822
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	51 820	51 820
Leverantörsskulder		37 320	160 140
Aktuella skatteskulder		3 642	1 172
Övriga skulder	14	127 946	116 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	202 978	172 819
Summa kortfristiga skulder		423 706	502 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 472 139	5 451 433

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 37 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,85 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	1 138 325	1 131 523
Hyror	223 620	228 238
Hyresbortfall	-1 272	-1 007
Intäkter konsumtionsavgift	104 704	96 104
Övriga intäkter	13 410	7 186
Avsättning inre fond	-13 992	-13 992
Summa nettoomsättning	1 464 795	1 448 052

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 971	8 663
Löpande underhåll	68 629	12 543
Elavgifter	146 797	166 766
Uppvärmningsavgifter	254 640	267 925
Vatten och avlopp	81 613	77 460
Sophämtning	28 530	27 784
Övrig renhållning	0	1 786
Försäkringar	34 989	33 970
Kabel-TV/bredband	51 017	49 323
Fastighetsskötsel	106 525	113 226
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	56 871	54 401
Övriga kostnader	1 009	2 096
Summa driftskostnader	833 591	815 943

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	11 000	10 234
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	43 429	41 344
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	15 506	1 924
Övriga förvaltningskostnader	3 446	700
Konsultarvoden	24 317	4 288
Möteskostnader	1 531	2 907
Fritidsverksamhet	843	1 572
Överlåtelseavgift	5 746	3 413
Pantförskrivningsavgift	2 325	4 529
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	189	189
Kreditupplysning	270	675
Kontorsmaterial och trycksaker	1 375	338
Inkassokostnader	1 750	0
Summa övriga externa kostnader	111 727	72 113

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner anställda	0	3 000
Arvode styrelse	15 500	19 500
Arvode vicevärd	5 000	0
Arvode föreningsvald revisor	500	1 000
Övriga arvoden	7 700	3 700
Kostnadsersättningar	1 500	1 500
Sociala avgifter	4 908	7 157
Övriga personalkostnader	0	230
Summa personalkostnader och arvoden	35 108	36 087

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2055.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1970.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 776 039	7 776 039
Ingående anskaffningsvärde mark	392 000	392 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 168 039	8 168 039
Ingående avskrivningar	-4 468 922	-4 325 112
Årets avskrivningar	-143 810	-143 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 612 732	-4 468 922
Utgående redovisat värde	3 555 307	3 699 117
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 000 000	13 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	805 000	742 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	338 000	286 000
Totalt taxeringsvärde	23 743 000	20 228 000

Fastighetsbeteckning: Konstapeln 13

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 139	60 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 139	60 139
Ingående avskrivningar enligt plan	-60 139	-60 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 139	-60 139
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	190 022	190 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 022	190 022
Utgående redovisat värde	190 022	190 022

Handelsbanken Fonder AB. Kortränta Criteria, värde 2019-12-31 196 537 kronor

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 392	48 003
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 392	48 003

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto Handelsbanken	10 461	10 461
Summa kassa och bank	10 461	10 461

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,07	2021-01-30	434 860	454 860
Stadshypotek	0,8	2021-01-30	447 368	467 368
Stadshypotek	1,16	2021-10-30	681 594	693 414
			1 563 822	1 615 642
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-51 820	-51 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 512 002	1 563 822

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	207 280
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 304 722

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	4 304 600	4 304 600
Summa ställda säkerheter	4 304 600	4 304 600

Not 13 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)	51 820	51 820
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	51 820	51 820

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	5 807	4 550
Personalens källskatt	270	0
Lagstadgade sociala avgifter	283	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	121 586	112 427
Summa övriga kortfristiga skulder	127 946	116 977

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	112 427	101 435
Uttag under året	-4 834	-3 000
Avsättning	13 993	13 992
Utgående värde	121 586	112 427

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	21 000	23 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4 747	6 097
Upplupna räntekostnader	2 820	2 765
Förutbetalda hyror och avgifter	6 328	6 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 244	15 047
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	108 839	119 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 978	172 820

Nyköping 2020- 03-15



Liana Papush
Ordförande



Susanne Johansson
Vice ordförande



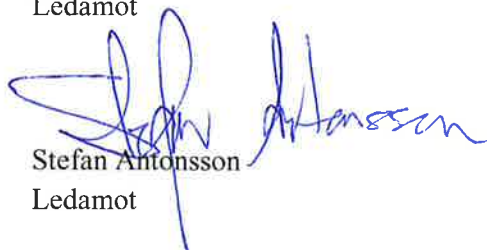
Inger Wahlström
Sekreterare



Hans Larsson
Ledamot



Birgitta Borg
Ledamot



Stefan Antonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-06



Ola Trané
BoRevision AB



Ann-Kristin Wallstedt
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konstapeln, org.nr. 719000-0732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Konstapeln 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Konstapeln 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 ledamöter 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 allt 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 6/4 2020



Ola Trané
BoRevision AB



Ann-Kristin Wallstedt
Förtroendevald revisor