

# Årsredovisning 2019

## BRF HOTELLET I NYKÖPING 769615-9214

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-01-24.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Hotellet 23 och Hotellet 24 i Nyköping. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 586 kvm och 4 lokaler om 350 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Proinova.

#### *Lägenhetsfördelning:*

4	1 rum och kök
5	2 rum och kök
4	3 rum och kök
6	4 rum och kök
2	5 rum och kök

#### *Lokalernas hyresgäster är för närvarande:*

Crazy Cow i Nyköping AB  
Salong Kalufsen  
Bergströms Måleri AB.

#### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

#### Utförda historiska underhåll

2011	Takbyte Repslagaregatan 18
2011	Termostater bytta i föreningen
2012	Värmepanna utbytt
2013	Ombyggnation lokal till bostadsrätt
2013	Fasadrenovering puts på Brunnsgatan samt smärre lagningar på Repslagaregatan 18
2014	Trapphusrenoveringar Repslagaregatan 16 & 18
2015	Trapphusrenoveringar Brunnsgatan 41

- 2015 Snickeriarbeten på Repslagaregatan 16
- 2018 Renovering tvättstuga och torkrum
- 2019 Takrenovering Brunnsgatan 41

Planerade underhåll

Inget planerat underhåll 2020.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

**Föreningsfrågor**

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-01-24.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2007-07-04.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser kan en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp debiteras. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Nabo.

**Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter.

Styrelsens sammansättning

Lena Lindberg	Ordförande
Kim Gustavsson	Kassör, avgick 2020-03-31
Martina Kofler	Sekreterare
Peter Närholm	Ledamot
Peter Sörman	Ledamot, avgick 2019-09-09
Cecilia Rylander	Suppleant

Valberedning

Klas Magnusson Kofler och Hans Johansson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Louise Strömberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Under 2019 har det genomförts takrenovering på Brunnsgatan 41.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 327 890	1 313 536	1 287 365	1 323 960
Resultat efter fin. poster	-734 541	-106 117	-1 648	82 996
Soliditet, %	49	50	50	44
Yttre fond	44 690	45 184	89 656	44 966
Taxeringsvärde	17 631 000	14 824 000	14 824 000	14 824 000
Bostadsyta, kvm	1 701	1 586	1 586	1 586
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	715	685	671
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 546	6 009	6 487	6 840
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	1,10	1,42	2,90
Belåningsgrad, %	57,38	56,98	56,64	58,78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	9 781 150	-	-	9 781 150
Upplåtelseavgifter	721 120	-	-	721 120
Fond, yttre underhåll	45 184	-	-494	44 690
Balanserat resultat	-512 976	-106 117	494	-618 598
Årets resultat	-106 117	106 117	-734 541	-734 541
<b>Eget kapital</b>	<b>9 928 362</b>	<b>0</b>	<b>-734 541</b>	<b>9 193 821</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-618 598
Årets resultat	<u>-734 541</u>
Totalt	<b>-1 353 139</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	52 893
Balanseras i ny räkning	<u>-1 406 032</u>
	<b>-1 353 139</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 327 890	1 313 536
Övriga intäkter		60	31 955
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 327 950</b>	<b>1 345 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 547 494	-955 492
Övriga externa kostnader	8	-96 079	-88 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 435	-300 350
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 949 007</b>	<b>-1 344 660</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-621 058</b>	<b>831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-113 483	-106 968
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 483</b>	<b>-106 947</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-734 541</b>	<b>-106 117</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-734 541</b>	<b>-106 117</b>

JS

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	16 440 247	16 725 533
Maskiner och inventarier	11	93 787	113 935
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 534 033</u>	<u>16 839 468</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>16 534 033</u>	<u>16 839 468</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 081	13 021
Övriga fordringar	12	965	39 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50 592	49 062
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>61 638</u>	<u>101 830</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 307 647	2 822 065
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 307 647</u>	<u>2 822 065</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 369 285</u>	<u>2 923 896</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>18 903 318</u>	<u>19 763 364</u>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Upplåtelseavgift		721 120	721 120
Medlemsinsatser		9 781 150	9 781 150
Fond för yttre underhåll		44 690	45 184
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 546 960</b>	<b>10 547 454</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-618 598	-512 976
Årets resultat		-734 541	-106 117
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 353 139</b>	<b>-619 092</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 193 821</b>	<b>9 928 362</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 336 250	9 433 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 336 250</b>	<b>9 433 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		97 000	97 000
Leverantörsskulder		45 169	75 003
Skatteskulder		79 330	76 720
Övriga kortfristiga skulder		10 542	7 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	141 206	145 465
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>373 247</b>	<b>401 752</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 903 318</b>	<b>19 763 364</b>

*JS*



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 822 065</b>	<b>2 771 154</b>
Resultat efter finansiella poster	-734 541	-106 117
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	305 435	300 350
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-429 106</b>	<b>194 233</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	40 193	-44 894
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-28 505	16 527
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-417 418</b>	<b>165 867</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-17 955
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-17 955</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-97 000	-97 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-97 000</b>	<b>-97 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-514 418</b>	<b>50 912</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 307 647</b>	<b>2 822 065</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Hotellet i Nyköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	9 100	9 600
Hysesintäkter, lokaler	219 936	220 424
Hysesintäkter, p-platser	1 200	1 200
Årsavgifter, bostäder	1 075 968	1 052 043
Övriga intäkter	21 746	62 224
<b>Summa</b>	<b>1 327 950</b>	<b>1 345 491</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel	2 531	0
Snöskottning	9 315	0
Städning	27 835	31 125
Trädgårdsarbete	1 448	0
Övrigt	583	17 148
<b>Summa</b>	<b>41 711</b>	<b>48 273</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsskador	167 850	0
Reparationer	854 349	184 117
<b>Summa</b>	<b>1 022 199</b>	<b>184 117</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övrigt	0	250 147
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>250 147</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	49 574	46 182
Sophämtning	2 224	5 752
Uppvärmning	206 530	207 527
Vatten	106 336	103 692
<b>Summa</b>	<b>364 664</b>	<b>363 153</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	57 248	55 092
Fastighetsskatt	40 750	38 580
Kabel-TV	20 922	16 129
<b>Summa</b>	<b>118 920</b>	<b>109 801</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	9 475	7 387
Kameral förvaltning	43 948	42 887
Revisionsarvoden	11 803	-4 000
Övriga förvaltningskostnader	30 853	42 544
<b>Summa</b>	<b>96 079</b>	<b>88 819</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	113 365	105 511
Övriga räntekostnader	118	1 458
<b>Summa</b>	<b>113 483</b>	<b>106 968</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 238 304</b>	<b>19 238 304</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 238 304</b>	<b>19 238 304</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 512 771</b>	<b>-2 240 671</b>
Årets avskrivning	-285 287	-272 100
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 798 057</b>	<b>-2 512 771</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>16 440 247</b>	<b>16 725 533</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 414 600</i>	<i>3 414 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 555 000	10 496 000
Taxeringsvärde mark	5 076 000	4 328 000
<b>Summa</b>	<b>17 631 000</b>	<b>14 824 000</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>402 168</b>	<b>384 213</b>
Inköp	0	17 955
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>402 168</b>	<b>402 168</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-288 233</b>	<b>-259 983</b>
Avskrivningar	-20 148	-28 250
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-308 381</b>	<b>-288 233</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>93 787</b>	<b>113 935</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	965	39 747
<b>Summa</b>	<b>965</b>	<b>39 747</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkringspremier	34 144	32 858
Förvaltning	11 259	10 978
Kabel-TV	5 189	5 226
<b>Summa</b>	<b>50 592</b>	<b>49 062</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Danske Bank	2020-03-30	1,20 %	4 850 000	4 850 000
Danske Bank	2020-03-30	1,20 %	4 583 250	4 680 250
<b>Summa</b>			<b>9 433 250</b>	<b>9 530 250</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			97 000	

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	4 283	5 172
Förutbetalda avgifter/hyror	110 474	110 699
Uppvärmning	25 964	28 594
Utgiftsräntor	485	1 000
<b>Summa</b>	<b>141 206</b>	<b>145 465</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	10 616 000	10 616 000
<b>Summa</b>	<b>10 616 000</b>	<b>10 616 000</b>

JS

## Underskrifter

Nyköping, 2020 - 05 - 18  
Ort och datum

Lena Lindberg

Lena Lindberg  
Ordförande

Martina Kofler

Martina Kofler  
Sekreterare

Peter Närholm

Peter Närholm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 31

Louise Strömberg

Louise Strömberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Hotellet i Nyköping

Org.nr 769615-9214

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hotellet i Nyköping för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. 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.

## 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 Hotellet i Nyköping för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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

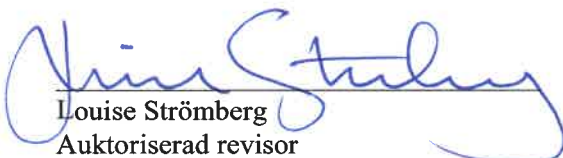
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Nyköping den 31 maj 2020

  
Louise Strömberg  
Auktoriserad revisor