

Årsredovisning 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket, med säte i Järfälla kommun, med organisationsnummer 713200-0550, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2019.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1182 med adresser Vasavägen 69-89. Antalet bostadsrätter är 151. Den totala boytan är cirka 8 800 m². Tomtytan är cirka 11 000 m². Föreningen äger en lägenhet på 26 m², som används som expedition och för förvaring av föreningens handlingar.

Under 2019 har 16 (16) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2019 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 32 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 182 (180) medlemmar.

Förvaltningsorganisation

1. Medlemsvald styrelse (Efter ordinarie årsmöte)

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2020
Morgane Sarfati	D 31	ledamot/vice ordf	till stämman 2021
Gun Hildeby	B 31	ledamot	till stämman 2020
Aftab Nawaz Mughal	L 42	ledamot	till stämman 2021
Anne-Marie Lindström	I 21	suppleant	till stämman 2021
Kaija Piirainen	C 43	suppleant	till stämman 2020

Styrelsen har under 2019 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2019 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 10 tillfällen samt även ett flertal kortare meddelanden som anslagits i porten.

2. Revisorer

BDO Mälardalen AB

Matz Ekman, aukt. Revisor

3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare Lannea AB
Anne Langenoja

4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)

Trappstädningssentreprenör J Entreprenör i Järfälla AB

Parkeringskontroll Aimo park (Fd Q-park)

Snöröjning EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Frivilliga krafter

Brf Loket är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Avgifter och hyror från och med 1 januari 2019

- Årsavgiften oförändrad. (Senast ändrad 2014)
- Förhöjd årsavgift med 9 kr per månad för lägenhet med balkong oförändrad.
- Avgift för Gruppabonnemang för bredband och tv. (234 kronor/månad/lägenhet)
- Parkeringsplatser höjd avgift med 50 kronor. (230 kronor/månad)
- Garageplatser höjd hyra 50 kronor. (450 kronor/månad)
- Pantförskrivningsavgiften oförändrad. (450 kronor per pantbrev)
- Överlåtelseavgiften oförändrad. (1 100 kronor)

Fastighetsunderhåll och drift

- Renovering och ombyggnad av tvättstugorna inklusive nya maskiner.
- Byte av belysning i källargångar samt cykelgarage till energisnål LED-belysning.
- Utvändig målning av cykelgaragepartier.
- Underhåll av värmesystemet med bland annat byte av samtliga radiatorventiler, diverse injusteringar samt nytt styrprogram.
- Förbättringsmålning av trapphusen
- Omasfaltering av uppfarten 69:an.
- Ny björk planterad vid uppfart 89.

Framtida större underhåll inom närtid (10 år)

Föreningen har en underhållsplan där alla delar av fastigheten finns med. Här finns beräknad livslängd och renoveringskostnad för fastighetens olika komponenter, t ex tak, fönster, tvättstuga. Underhållsplanen går igenom en gång om året och ligger till grund för årsavgiften. Kommande renoveringar är bland annat:

- Tak. Kostnadsberäknat till 4,5-5 miljoner kr.
- Energibesparande åtgärder utreds. Bland annat bergvärme och solenergi. Ej kostnadsberäknat.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2019 amorterats med 668 500 (825 500)kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Söderberg & partners.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 100 000 000 kr.

Flerårsöversikt (kr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Summa intäkter	6 379 258	7 144 547	6 306 489	6 300 085	5 894 324
Resultat före reservering	-1 011 421	948 432	-133 817	863 179	1 138 766
Reservering yttre r.fond	-300 000	-255 600	-255 600	-255 600	-1 049 600
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Saldo yttre reparationsfond	10 437 252	10 800 778	10 876 941	10 621 341	10 365 741
Lån kr/kvm bostadsyta	749	825	919	979	378
Kassalikviditet (%)	128	221	135	256	207
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	631	631	631	631	631

Förtydligande

Summa intäkter är föreningens totala intäkter från avgifter och hyror.

Resultat före reservering är resultat före omföring till eller återföring från yttre reparationsfonden.

Reservering yttre reparationsfond är årets omföring till yttre reparationsfonden. Minus innebär att fonden ökar.

Saldo yttre reparationsfond är bokfört värde i fonden.

Lån kr/kvm bostadsyta är föreningen fastighetslån dividerat med föreningens totala bostadsyta.

Kassalikviditet (%) är omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder uttryckt i procent.

Bör vara över 100 %.

Årsavgifter kr/kvm bostadsyta är föreningens totala årsavgifter dividerat med föreningens totala bostadsyta.

1

Förändring av eget kapital

Eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Grundavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Belopp vid årets ingång</i>	798 500	10 800 778	2 258 529	948 432
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		300 000	-300 000	
Reservering till yttre rep. fonden , frivillig		0		
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av styrelsen		0		
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av stämman		-663 526	663 526	
Balansering av föregående års resultat			948 432	-948 432
Årets resultat				-1 011 420
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	10 437 252	3 570 487	-1 011 420

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-1 011 420
Balanserat resultat för reservering till yttre reparationsfond enl stadgar	3 870 487
Till yttre reparationsfonden avsätts enligt stadgar	-300 000
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 559 067
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att från yttre reparationsfonden återföres	1 362 421
att till yttre reparationsfonden avsätts utöver stadgar	0
att i ny räkning överförs	3 921 488

Styrelsens kommentar till årets resultat

Föreningen har under 2019 utfört 2 större projekt. Tvättstugor och värmesystem. Dessa kostnader belastar årets resultat negativt och därför kommer medel från yttre reparationsfond att tas i anspråk. Inga nya lån har behövts för dessa renoveringar.

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2019 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

2

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		5 559 048	5 559 048
Hyror		385 560	317 340
Övriga intäkter	Not 1	434 650	1 268 159
Summa intäkter		6 379 258	7 144 547
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-2 042 045	-911 563
Drift	Not 3	-2 985 146	-2 935 670
Fastighetsadministration	Not 4	-583 574	-594 386
Fastighetsavgift		-207 927	-201 887
Summa kostnader		-5 818 692	-4 643 506
Driftnetto		560 566	2 501 041
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-1 490 593	-1 471 908
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-10 118	0
Summa avskrivningar		-1 500 711	-1 471 908
Resultat efter avskrivningar		-940 145	1 029 133
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-71 276	-80 701
Summa finansiella intäkter o kostnader		-71 276	-80 701
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		-1 011 421	948 432
Skatt			
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		-1 011 421	948 432

Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	-1 011 421	948 432
Stadgeenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden	-300 000	-255 600
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden	1 362 421	663 526
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgeenlig reservering	0	0
Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden	51 000	1 356 358

BALANSRÄKNING

		<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	Not 5	19 159 064	19 519 631
Inventarier	Not 10	394 619	0
Summa anläggningstillgångar		<u>19 553 683</u>	<u>19 519 631</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	18 789	24 829
Övr kortfristig fordran		43 755	45 080
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	159 315	153 458
Summa fordringar		<u>221 859</u>	<u>223 367</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 472 696	3 493 895
Summa omsättningstillgångar		1 694 555	3 717 262
Summa tillgångar		<u>21 248 238</u>	<u>23 236 893</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		798 500	798 500
Yttre reparationsfond		10 437 252	10 800 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 570 487	2 258 529
Årets resultat		-1 011 421	948 432
Summa eget kapital		<u>13 794 818</u>	<u>14 806 239</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 8	3 800 500	6 752 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	2 799 000	516 000
Leverantörsskulder		200 713	533 513
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	620 612	590 652
Övr kortfristiga skulder		32 595	38 489
Summa kortfristiga skulder		<u>3 652 920</u>	<u>1 678 654</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>21 248 238</u>	<u>23 236 893</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper redovisas nedan. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inventarier till en kostnad upp till 200 000 kr kostnadsförs.

Med kassalikvidet menas summa omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Det visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Fordringar

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt avskrivningstiderna nedan. Markvärdet skrivs inte av.

Planenlig avskrivning av reliningen motsvarar uttag från yttre fonden.

	Avskrivningstid
Byggnadsstomme	100 år
Takbyte	40 år
Fasadrenovering, portdörrar	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Relining	10 år
Portbox, porttelefon	10 år
Inventarier	5 eller 10 år
Balkonger	40 år
Tvättstuga, renovering	15 år
Tvättstuga, maskiner	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Reservering enligt stadgarna har skett genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring av extra reservering.

Skatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

12

Noter	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Not 1		
Övriga intäkter		
Bredbandsavgift	421 200	421 200
Pantsättningsavgifter	11 650	10 600
Påminnelseavgifter	1 363	1 523
Försäkringsersättning	0	833 775
Övr intäkter	437	1 061
	<u>434 650</u>	<u>1 268 159</u>
 Not 2		
Underhåll och reparationer		
Installationer	-31 055	-71 775
VVS	-647 993	-78 351
Värme o elinstallationer	-829 085	-18 063
Fastighet	-243 586	-346 654
Gård	-276 098	-390 087
Förbrukningsmaterial	-14 228	-6 633
	<u>-2 042 045</u>	<u>-911 563</u>
 Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp	-342 913	-314 350
Uppvärmning	-1 109 393	-1 129 199
El	-151 686	-153 959
Avfallshantering	-224 733	-207 070
Trappstädning	-267 286	-258 376
Fastighetsskötsel	-308 051	-305 424
Fastighetsförsäkring	-142 487	-128 728
Bredband	-438 597	-438 564
	<u>-2 985 146</u>	<u>-2 935 670</u>
 Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-273 421	-266 585
Revisions- och konsultarvoden	-30 000	-43 793
SBC, konsult- och juristkostnader	-8 560	-8 390
Förvaltningsarvode	-245 600	-232 837
Övriga omkostnader	-25 993	-42 781
	<u>-583 574</u>	<u>-594 386</u>

Not 5			<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnad och mark				
Byggnadsstomme			6 093 500	6 093 500
Takbyte			2 040 827	2 040 827
Fasadrenovering			4 738 424	4 738 424
Fönsterbyte			5 713 022	5 713 022
Balkongbyte			7 000 679	7 000 679
Relining avlopp			6 635 258	6 635 258
Bredband			121 981	121 981
Portdörrar			679 698	679 698
Fjärrvärmeanläggning			468 750	468 750
Postbox, porttelefon m m			1 139 866	1 139 866
Tvättstugerenovering			1 130 026	0
			<u>35 762 031</u>	<u>34 632 005</u>
Akkumulerade avskrivningar			-15 569 874	-14 097 966
Årets avskrivningar			-1 490 593	-1 471 908
Bokfört värde byggnad			<u>18 701 564</u>	<u>19 062 131</u>
<i>Mark</i>				
Anskaffningsvärde, bokfört värde			457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad			19 159 064	19 519 631
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad		70 000 000	61 000 000
	Mark		30 000 000	24 200 000
	Totalt		<u>100 000 000</u>	<u>85 200 000</u>
Not 6				
Skattefordran/skuld				
Inbetald preliminärskatt			226 716	226 716
Fastighetsavgift			-207 927	-201 887
			<u>18 789</u>	<u>24 829</u>
Not 7				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
SBC försäkring			49 118	44 251
Telenor			110 197	109 207
			<u>159 315</u>	<u>153 458</u>
Not 8				
Fastighetslån	Villkors- ändringsdag	Ränta		
SEB	2019-05-28	0	0	2 254 500
SEB	2021-04-28	0,95	2 334 500	2 508 500
SEB	2020-05-28	1,16	2 325 000	2 505 000
Handelsbanken	2022-06-01	0,95	1 940 000	0
Total låneskuld			<u>6 599 500</u>	<u>7 268 000</u>
Avgår kortfristig del			<u>-2 799 000</u>	<u>-516 000</u>
			3 800 500	6 752 000
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			6 599 500	7 268 000

Not 9	2019-12-31	2018-12-31
Upplypna kostnader och förutbet intäkter		
Räntekostnader	1 997	618
Styrelsearvoden	58 934	66 506
Förskottsbetalda avgifter och hyror	559 681	523 528
	<u>620 612</u>	<u>590 652</u>

Not 10

Inventarier och maskiner

Ingående balans anskaffningsvärde	385 497	385 497
Årets anskaffningar	404 737	0
Akkumulerade avskrivningar	-385 497	-385 497
Årets avskrivningar	-10 118	0
Utgående balans	<u>394 619</u>	<u>0</u>

Not 11

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

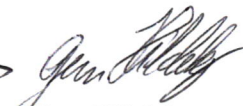
Pantbrev i eget förvar	0	0
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	10 575 000	10 575 000
Totalt uttagna pantbrev	10 575 000	10 575 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Jakobsberg 2020-04-16




Mikael Drangert
ordförande

Morgane Sarfati
vice ordförande



Gun Hildeby
ledamot



Aftab Nawaz Mughal
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- *05-04*

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman, Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Loket,
org.nr 713200-0550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, medelförvaltningen 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Sollentuna den 4 maj 2020

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor