



Årsredovisning 2019

Brf Sockerbiten

Org. 769625-6374

M

DS

F.J

183

Me

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: Ornövägen 10-18, 20-34, 132 32 Saltsjö-Boo

sockerbiten.orminge@gmail.com

www.sockerbitenorminge.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

M

F.J
B
B
a
ML

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet Orminge 40:1 och Orminge 40:2 i Nacka kommun förvärvades 2014-03-31.

Föreningens fastigheter består av 12 flerbostadshus på adress Ornövägen 10-18 samt 20-34. Fastigheterna byggdes år 1970 respektive 1971, vilka även är fastigheternas värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 16 800 kvm, varav 16 740 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta. I föreningen finns 101 parkeringsplatser, 53 garageplatser samt 1 MC-plats. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
84 st 1 rum och kök
96 st 2 rum och kök
96 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 199 upplåtna med bostadsrätt och 77 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

M

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2015
Asbestsanering	2015-2016
Installation postboxar	2016
Upphandling ventilation	2016
Installation regleringskrantar i krypgrunden	2017
Ventilationsarbete	2018
Sanering & isolering av vindar	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-18. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Handwritten signatures and initials: 
FJ 
ML 

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 246 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 45. Antalet medlemmar som avgått under året är 47. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 244. Under året har 37 överlåtelse skett och 4 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Lindström	ledamot/ordf.
Vanja Bjesse	ledamot/kassör
Ann-Marie Holmström	ledamot/sek.
Afifa Parwani	ledamot*
Fredrik Jonsby	ledamot
Daniel Sandqvist	ledamot

*Avgått dec 2019.

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Bertil Sahlin och Rita Changa.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen genomfört den obligatoriska ventilationskontrollen.

De har även utfört spolning av stammarna, samt gjort en ny lekplats och nya gungar på en gård.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet är bättre än 2018, vilket beror på minskade kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019

M

minskat med ungefär 200 Kkr jämfört med 2018.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 2,2 % from 1 januari 2019.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK-besiktning	130
Spolning av avloppsstammar	200
Nya lekplatser	300

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd
Renovering trapphus

DM
F.J
B

M

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	167 956 100	37 654	7 826 136	-6 617 278	-12 507 192	156 695 420
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			3 279 000	-3 279 000		
Balanseras i ny räkning				-12 507 192	12 507 192	
Upplåtelse	3 620 528					3 620 528
Årets resultat					485 164	485 164
Belopp vid årets utgång	171 576 628	37 654	11 105 136	-22 403 470	485 164	160 801 112

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	15 334	15 250	15 095	15 040	14 964
Resultat efter finansiella poster, Kkr	485	-12 507	955	-524	89
Soliditet, %	49,4	47,9	49,5	48,4	47,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	724	725	710	708	698
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 054	13 371	13 440	13 723	15 727
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 116	14 125	14 124	14 197	14 134
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,92	3,05	3,05	3,05	3,06
Fastighetens belåningsgrad, % **	49,2	49,1	48,9	48,7	54,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-22 403 470
Årets resultat	485 164
	<hr/>
	-21 918 306
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	3 279 000
I ny räkning överföres	-25 197 306
	<hr/>
	-21 918 306

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

RS

FJ

Q

a

ML

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	15 334 397	15 250 007
Övriga rörelseintäkter		8 199	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		15 342 596	15 250 007
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-9 092 601	-20 720 407
Övriga externa kostnader	4	-454 253	-813 047
Personalkostnader	5	-516 551	-529 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 167 820	-1 167 820
Summa rörelsens kostnader		-11 231 225	-23 231 234
Rörelseresultat		4 111 371	-7 981 227
Resultat från finansiella poster			
Resultat från försäljning bostadsrätter	6	1 282 153	419 857
Räntekostnader		-4 633 980	-4 853 455
Summa finansiella poster		-3 351 827	-4 433 598
Resultat efter finansiella poster		759 544	-12 414 825
Resultat före skatt		759 544	-12 414 825
Skatt på årets resultat		-274 380	-92 367
Årets resultat		485 164	-12 507 192

M

PS
FJ
a
ML

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	7	322 710 802	323 860 152
Inventarier, verktyg och installationer	8	160 112	178 582
Summa materiella anläggningstillgångar		322 870 914	324 038 734

Summa anläggningstillgångar

322 870 914 324 038 734

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		42 405	55 740
Övriga fordringar		267 539	10 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	174 576	175 743
Summa kortfristiga fordringar		484 520	241 620

Kassa och bank

2 447 347 2 587 229

Summa omsättningstillgångar

2 931 867 2 828 849

SUMMA TILLGÅNGAR

325 802 781 326 867 583

M

FJ
DS
a
AL

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	171 614 282	167 993 754
Yttre fond	11 105 136	7 826 136
Summa bundet eget kapital	182 719 418	175 819 890
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-22 403 470	-6 617 278
Årets resultat	485 164	-12 507 192
Summa fritt eget kapital	-21 918 306	-19 124 470
Summa eget kapital	160 801 112	156 695 420
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 158 403 750	159 000 000
Övriga långfristiga skulder	11 3 605 588	8 497 769
Summa långfristiga skulder	162 009 338	167 497 769
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	397 500	0
Leverantörsskulder	516 159	477 396
Aktuell skatteskuld	2 507	12 161
Övriga skulder	10 865	8 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 2 065 300	2 176 149
Summa kortfristiga skulder	2 992 331	2 674 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	325 802 781	326 867 583

M

FJ
a
ML

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 111 371	-7 981 227
Avskrivningar	1 167 820	1 167 820
Erhållen ränta mm	1 282 153	419 857
Erlagd ränta	-4 633 980	-4 853 455
Betald inkomstskatt	-274 380	-92 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 652 984	-11 339 372
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	13 335	-54 595
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-256 235	-7 168
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	38 763	142 004
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-118 326	-389 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 330 521	-11 648 923
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	3 620 528	865 286
Depositioner	10 500	1 500
Ändring kortfristiga finansiella skulder	265 000	0
Amortering långfristiga lån	-5 366 431	-1 285 143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 470 403	-418 357
Förändring av likvida medel	-139 882	-12 067 280
Likvida medel vid årets början	2 587 229	14 654 509
Likvida medel vid årets slut	2 447 347	2 587 229

M

F.7
BS
a
ML

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 200 år
Inventarier 10-15 år

Fastighetsskatt/ Avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter & hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	8 679 120	8 599 047
	Hyresintäkter bostäder	5 699 011	5 704 224
	Hyresintäkter Lokaler	54 950	52 101
	Hyresintäkter parkering/garage	783 289	797 312
	Övriga intäkter	118 027	97 323
	Summa årsavgifter & hyresintäkter	15 334 397	15 250 007

M

F
B
a
ML

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetskötsel och städ	224 839	206 361
	Reparationer och underhåll	3 234 993	15 091 785
	Fastighetsel	491 866	489 799
	Fjärrvärme	1 833 167	2 078 525
	Vatten	995 903	1 007 386
	Sophämtning	602 084	455 923
	Snöröjning och sandning	153 388	192 054
	Försäkringspremie	316 723	308 142
	Självrisk	46 400	0
	Fastighetsskatt/avgift	413 042	397 902
	Teknisk förvaltning	380 107	368 525
	Bredband/stadsnät	44 411	0
	Övriga driftkostnader	355 678	124 005
	Summa driftkostnader	9 092 601	20 720 407
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	319 478	333 082
	Servicavgifter brf-organisationer	6 680	6 597
	Revisionsarvode	41 220	41 220
	Bankkostnader	8 581	8 154
	Hysesförluster	129	153
	Konsultarvoden	49 460	209 444
	Övriga externa kostnader	28 705	214 397
	Summa övriga externa kostnader	454 253	813 047
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	400 000	399 999
	Sociala avgifter	116 551	121 961
	Lön	0	8 000
	Summa personalkostnader	516 551	529 960
Not 6	Resultat från försäljning bostadsrätter	2019	2018
	Föreningens andel av vinst från försäljning lägenheter	1 282 153	419 857
	Summa resultat från försäljning bostadsrätter	1 282 153	419 857

M

FJ
 AS
 a
 M L

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>329 326 650</u>	<u>329 326 650</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 326 650	329 326 650
	Ingående avskrivningar	-5 466 498	-4 317 148
	Årets avskrivningar	<u>-1 149 350</u>	<u>-1 149 350</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 615 848	-5 466 498
	Utgående redovisat värde	322 710 802	323 860 152
	Redovisat värde byggnader	223 254 153	224 403 503
	Redovisat värde mark	<u>99 456 649</u>	<u>99 456 649</u>
	Summa redovisat värde	322 710 802	323 860 152
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	249 299 000	209 889 000
	varav byggnader:	148 750 000	137 636 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>202 151</u>	<u>202 151</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 151	202 151
	Ingående avskrivningar	-23 569	-5 099
	Årets avskrivningar	<u>-18 470</u>	<u>-18 470</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 039	-23 569
	Utgående redovisat värde	160 112	178 582
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Trygghansa fastighetsförsäkring	80 141	77 172
	Comhem Kabel-tv	19 135	18 829
	Övriga förutbetalda kostnader	<u>75 300</u>	<u>79 742</u>
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 576	175 743

M

FJ

DS

a

ML

NOTER

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	397 500	0
	Amortering inom 2 till 5 år	1 590 000	0
	Amortering efter 5 år	156 813 750	159 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut	158 801 250	159 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Handelsbanken	2024-06-30	1,60	397 500	39 551 250
Handelsbanken	2023-12-30	1,81		39 750 000
Handelsbanken	2022-06-30	3,62		39 750 000
Handelsbanken	2024-06-30	3,97		39 750 000
Summa			397 500	158 801 250
			Avgår kortfristig del	397 500
			Summa långfristiga skulder	158 403 750

Not 11	Övriga långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Revers säljare	3 554 408	8 457 089
	Depositioner	51 180	40 680
	Summa övriga långfristiga skulder	3 605 588	8 497 769

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	1 177 727	1 128 080
	Upplupen fastighetsel	44 041	70 166
	Upplupen fjärrvärme	216 619	248 725
	Upplupet revisionsarvode	40 000	40 000
	Upplupen ränta	167 878	150 167
	Övriga upplupna kostnader	154 195	274 171
	Upplupna styrelsearvoden	264 840	264 840
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 065 300	2 176 149

M

F.7
DS
a

ML

NOTER

Övriga noter

Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	170 545 000	170 545 000
	Summa ställda säkerheter	170 545 000	170 545 000

Not 14 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset, Covid-19, följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Nacka 2020-05-17

Martin Lindström

Fredrik Jonsby

Vanja Bjesse

Ann-Marie Holmström

Daniel Sandqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2020.

Adeco Revisorer

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sockerbiten
Org.nr. 769625-6374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbiten för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 "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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

M

- 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

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 Sockerbiten för år 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 "Revisorns ansvar". Jag är obcroende 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.

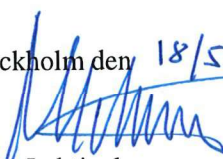
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

M

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.

Stockholm den 18/5 2020.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far