

Årsredovisning för
BRF Armeriahus

716439-5951

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31


Undertecknade styrelseledamöter i bostadsrättsföreningen Armeriahus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämman den 28 juli 2020. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Vi intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Falsterbo den 31 juli 2020


Lars Samuelson


Monica Perdius


Bol

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Armeriahus, 716439-5951 får härmed avge årsredovisning för 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Falsterbo GA:35. Föreningens andel är 51,4%. Samfälligheten förvaltar vägarna Tallstigen, Björkstigen samt grönområdet utmed Tallstigen med begränsning i tångvallen utmed Västra Aspevägen.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter är belägna inom Vellinge kommun med adress Tallstigen 2-18, 239 41 Falsterbo och har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FALSTERBO 4:27	1992	Vellinge
FALSTERBO 4:229	1992	Vellinge

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring samt bostadsrättstilläggsförsäkring hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Samtliga bostadsfastigheter uppvärms med vattenburen el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1994 - 1996 och består av åtta flerbostadshus och ett större hus inrymmande Gruppboendet Aspen och föreningens restaurang samt festsal och gästrum. Värdeåren är 1994 och 1996.

Fastigheten 4:27 har 46 lägenheter och taxeringsvärdet 2016 är 61.800.000 SEK.

Fastigheten 4:229 har 16 lägenheter och taxeringsvärdet 2016 är 22.400.000 SEK.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5.569 kvadratmeter varav 5.569 utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter och 1 lokal som bostadsrätter. Lokalen är gruppboendet Aspen som ägs av Vellinge kommun.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

Storlek	Antal
2 rum och kök	23 st.
3 rum och kök	20 st.
4 rum och kök	19 st.
Större än 5 rum och kök	1 st.

I det större huset finns förutom Aspen en restaurang med en yta på ca 300 kvm som är utarrenderad tills vidare. Restauratör är Kust Compagniet AB. I det större huset finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal
Övernattningsmöjlighet
Övrigt
dusch- & omklädningsrum för

Festsal
1 dubbelrum och 1 flerbäddsrum
Bibliotek, lokaler för kontor, fotvård,
personal samt ventilationscentral. *ms*



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som är daterad 2019 och uppdateras löpande.

Utförda åtgärder

Under verksamhetsåret har kontinuerligt underhåll av parkområdet skett. Per den 1 september bytte vi enligt avtal till entreprenören Fredriks Schakt & Trädgårdsanläggning. De sex låga trädgårdsbelysningarna renoverades. För vinterväghållning träffades ett nytt avtal med Skanörsservice från och med vintern 2019/20. Renoveringen av köket slutfördes i januari. Det fick nytt golv, en del nya maskiner samt ett nytt kylrum. Samtliga hus energideklarerades i samarbete med Bravida. Dom gjorde också en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i hus Tallstigen 2 detta år. Bravida bytte ut de gamla fläktarna vid tvättrummen. Radonmätningen i flertalet lägenheter slutfördes i början av år 2019. Radonhalten var överallt, som väntat, klart under gränsvärdena. Betydande oljeläckage upptäcktes på några hissar vilket åtgärdades av Kone Hissar. Samtliga lägenheter underhållsspolades av Avloppsjouren, som vi också har ett nytt samarbetsavtal med. Alla lägenheter erbjöds att sätta in jordfelsbrytare, vilket också flertalet accepterade. Fem värmepannor byttes ut till en kostnad runt 300.000 kr.

När det gäller organisation och ekonomi har olika aktiviteter bedrivits mot bakgrund av inbrotten i våra lägenheter. Vi arrangerade stormöte med vår kommunpolis (och samtidigt skedde ett av inbrotten här), informerades brevlades om hur man kan skydda sig mot inbrott och medverkar i aktiviteten Grannsamverkan bl a genom uppsättning av skyltar. Vidare avgick två styrelseledamöter under året, en på grund av hälsoskäl och en på egen begäran. Som en ersättning har två personer varit adjungerade till styrelsen sedan hösten. Alla lån har nu anpassats till det nya ränteläget (från ca 3,2% å 2014 till ca 1,3% år 2019). Ett gammalt fel i momsredovisningen upptäcktes vilket innebar en retroaktiv återbetalning på bortåt 100 000 kr.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Valfri leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	Pramo Ekonomi & Data AB
Ekonomisk förvaltning	Pramo Ekonomi & Data AB
Hissar	Kone AB och Inspecta AB
Avloppsspolning	Avloppsjouren
Trädgården	Fredriks Schakt & Trädgårdsanläggning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 62 som bebos av 77 personer. I den största bostadsrätten driver Vellinge kommun ett gruppboende om 8 vårdplatser. Sex av föreningens lägenheter har överlåtit under 2019.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	
Mona Bolin Callmar	Vice ordförande
Monica Perdius	sekreterare
Lars Samuelson	ordförande

Revisor

Boel Hansson	Grant Thornton Sweden AB
--------------	--------------------------

Valberedning

Torsten Gunnarsson	sammankallande
Hans Carlloth	

Stämmor

Ordinarie	21 mars 2019
-----------	--------------

Händelser av väsentlig betydelse under 2019

Styrelsen, som tillträdde efter årsmötet, har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Beträffande föreningens ekonomi hänvisas till bifogade balans- och resultaträkning.

ms

Boel
Callmar
Perdius
Samuelson

Flerårsjämförelse

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	5 019 466,0	5 014 771,0	5 029 045,0	4 914 107,0	4 717 386,0
Resultat efter fin. poster	300 574,0	-15 185,0	-1 195 151,0	274 953,0	141 857,0
Soliditet, %	21,0	21,0	21,0	22,5	22,3

Eget kapital

	Vid årets utgång	Förändring	Disp av fg års res	Vid årets ingång
Inbetalda insatser	3 926 900			3 926 900
Fond för yttre underhåll	2 587 933	283 659		2 304 274
Summa	6 514 833	283 659		6 231 174
Balanserad vinst	6 137 880	-283 659	-15 185	6 436 724
Årets resultat	300 574	300 574	15 185	-15 185
Summa	6 438 454	16 915	-	6 421 539
Summa eget kapital	12 953 287			12 652 713

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	6 137 880
årets resultat	300 574
Totalt	6 438 454
disponeras för	
avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	283 659
balanseras i ny räkning	6 154 795
	6 438 454

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. *BRF*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter och hyror	1	4 871 628	4 858 854
Övriga rörelseintäkter	1	147 838	155 917
		<u>5 019 466</u>	<u>5 014 771</u>
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-714 788	-632 800
Reparationer		-1 281 119	-1 119 968
Taxebundna kostnader		-917 472	-966 836
Övriga driftskostnader		-109 256	-161 725
Fastighetsskatt		-90 904	-82 894
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-625 676	-620 687
Personalkostnader		-140 846	-114 222
Avskrivningar		-303 406	-277 265
Rörelseresultat		<u>835 999</u>	<u>1 038 374</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-171	381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 254	-1 053 940
Resultat efter finansiella poster		<u>300 574</u>	<u>-15 185</u>
Resultat före skatt		<u>300 574</u>	<u>-15 185</u>
Årets resultat		<u>300 574</u>	<u>-15 185</u>

ou
bol

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	58 969 907	59 169 907
Maskiner och inventarier	4	543 223	493 911
		<u>59 513 130</u>	<u>59 663 818</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>59 513 130</u>	<u>59 663 818</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 595	1 000
Övriga fordringar		21 982	62 506
Förutbetalda kostnader	5	77 803	110 254
		<u>115 380</u>	<u>173 760</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		761 237	549 263
Summa omsättningstillgångar		<u>876 617</u>	<u>723 023</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>60 389 747</u>	<u>60 386 841</u>

2019

Handwritten signature and initials
Bel

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 926 900	3 926 900
Fond för yttre underhåll	7	2 587 933	2 304 274
		<u>6 514 833</u>	<u>6 231 174</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 137 880	6 436 724
Årets resultat		300 574	-15 185
		<u>6 438 454</u>	<u>6 421 539</u>
Summa eget kapital		<u>12 953 287</u>	<u>12 652 713</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	46 692 287	46 692 287
		<u>46 692 287</u>	<u>46 692 287</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		166 343	671 854
Övriga skulder		1 653	1 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	232 696	323 353
Förutbetalda hyror		343 481	44 981
		<u>744 173</u>	<u>1 041 841</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 389 747</u>	<u>60 386 841</u>


Bol

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	0,34	0,34
Maskiner & inventarier	10-20	10-20
Installationer	10	10

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Värderingsprinciper m m

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

Definition av nyckeltal

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

an



Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading 'Bolt'.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	4 301 756	4 299 720
Hysesintäkter	526 677	542 994
Kabel-TV	11 160	14 560
Överlåtelse / pantsättning	95 073	90 997
Gästlägenhet	84 800	66 500
Övriga intäkter	0	0
Summa	5 019 466	5 014 771

Not 2 Rörelsens kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetskostnader		
Snöröjning, sandning	7 500	28 018
Städning entreprenad, Proforma	77 298	80 179
Mattvätt, hyrmattor	15 792	13 758
Sotning	16 051	14 787
OVK obl. ventilationskontroll	8 081	-
Myndighetstillsyn	-	1 740
Gård	561 687	466 907
Förbrukningsmaterial	28 379	27 411
Summa	714 788	632 800
Reparationer		
Hyreslägenheter	308 697	135 686
Lokaler	430 260	173 071
Tvättstuga	11 272	3 042
Lås	22 795	20 708
Värmeanläggning / undercentral	284 855	673 628
Ventilation	60 261	28 431
Hiss	162 979	85 402
	1 281 119	1 119 968
Taxebundna kostnader		
El	442 979	531 231
Vatten	356 789	271 068
Sophämtning / renhållning	106 375	140 499
Grovsopor	11 329	24 038
	917 472	966 836
Övriga driftskostnader		
Försäkring	96 108	101 323
Kabel-TV	13 148	43 602
Samfällighet	-	16 800
	109 256	161 725
Fastighetsskatt / kommunal avgift	90 904	82 894
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	20 926	20 100
Revisionsarvode extern revisor	16 714	31 750
Annonsering	-	-
Matkuponger	447 425	447 425

Förvaltningsarvode	98 063	76 505
Administration	34 614	38 113
Representation	1 843	825
Föreningskostnad	6 090	5 969
	<u>625 675</u>	<u>620 687</u>

Anställda och personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

Fasta ersättningar styrelse		-
Arvoden styrelse	100 642	100 000
Lön	20 000	-
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	-	222
Sociala kostnader	20 204	14 000
	<u>140 846</u>	<u>114 222</u>

Avskrivningar

Byggnad	200 000	200 000
Maskiner	62 217	8 150
Inventarier	41 189	69 115
	<u>303 406</u>	<u>277 265</u>

Totalt rörelsens kostnader

4 183 466 **3 976 397**

gms

Handwritten signature and initials
Bol

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 969 907	62 969 907
	<u>62 969 907</u>	<u>62 969 907</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 800 000	-3 600 000
-Årets avskrivning enligt plan	-200 000	-200 000
	<u>-4 000 000</u>	<u>-3 800 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 969 907	59 169 907
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 542 427	4 542 427
Taxeringsvärde	94 553 000	84 200 000
	94 553 000	84 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	94 553 000	84 200 000

Not 4 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 432 398	994 340
-Nyanskaffningar	152 718	438 058
	<u>1 585 116</u>	<u>1 432 398</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-938 487	-861 222
-Årets avskrivning enligt plan	-103 406	-77 265
	<u>-1 041 893</u>	<u>-938 487</u>
Redovisat värde vid årets slut	543 223	493 911

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Städning, matkuponger restaurang Armeriahus	40 675	40 675
Förutbetalda räntor		29 985
Förutbetald försäkring	30 918	33 504
Bostadsrätterna medlemsavg 2019	6 210	6 090
	<u>77 803</u>	<u>110 254</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 6 Upplupna kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad el	40 663	33 993
Upplupen kostnad extern revisor	30 000	30 000
Sita / Stena	1 725	2 401
Proforma HB	6 309	6 868
Upplupet arvode styrelse	104 142	114 000
Upplupna räntor	49 857	136 091
	232 696	323 353

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vid årets början	2 304 274	2 051 674
Reservering enligt stadgar	283 659	252 600
Summa	2 587 933	2 304 274

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB 10 21994 9	4 000 000	4 000 000
SBAB 11 36338 5	14 552 310	14 552 310
SBAB 11 36342 3	8 025 019	8 025 019
SBAB 10 29863 6	9 603 017	9 603 017
SBAB 29537070	3 214 305	3 214 305
Stadshypotek 10-194165	7 297 636	7 297 636
	46 692 287	46 692 287

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter	20191231	20181231
Fastighetsinteckningar	61 159 000	61 159 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

111

4/6
AD
Bol

Underskrifter

Falsterbo den 28/2 -2020

Mona Bolin Callmar Monica Perdius

Mona Bolin Callmar
Vice ordförande

Monica Perdius
Sekreterare

Lars Samuelson

Lars Samuelson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 mars -2020

Boel Hansson

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Armeriahus
Org.nr. 716439-5951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Armeriahus 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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. *BT*

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 Brf Armeriahus för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö den 3 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor