

Styrelsen för BRF Teatern i Sättra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Brf Teatern i Sättra med adress Kungssätravägen 56-66 i Sättra, Skärholmen är en äkta förening som bildades 2008.

Styrelsen har haft 12 möten under tiden maj 2019- april 2020. Under räkenskapsåret 2019 har föreningen haft 3 överlåtelse. Medlemsantalet uppgår vid bokslutet till 93.

#### Styrelsen valdes på Stämman i maj 2019

<b>Ordinarie ledamöter</b>		Vald t.o.m. årsstämman
Francisco Rubiano	Ordförande	2021
Lennart Gustavsson	Vice Ordförande	2020
Gill Rubiano	Sekreterare	2020
Ann-Kristine Johnsson	Ledamot	2021
Kristoffer Bengtsson	Ledamot (Flyttat 15/12 2019, inte längre medlem av styrelsen eller föreningen)	

#### Styrelsesuppleanter

Teresa Vuolle, Hanne Svantesson och Alex Sharif.

#### Revisorer

Per Engzell, Engzell Revisionsbyrå AB, ingen intern revisor valdes.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Moderna Försäkringar. Bostadsrättstillägg är tecknat av föreningen.

#### Lån

Föreningens lån uppgår vid årets slut till 30 383 603 kr (5 218 kr/m<sup>2</sup>) och är upptagna hos SBAB där de enligt plan amorteras med ca 63 000 kr/år. Föreningen har under året gjort en extra amortering på 1 000 000 kr. Styrelsen avser att fortsätta extraamortera minst det belopp som motsvarar avskrivningarna varje år. Detta kommer att påverka föreningen positivt då vi blir mindre känslig för ränteuppgångar.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djursättra 1 och innehar tomträtten till Djursättra 2 inom Stockholms kommun. Det nya tomträttsavtalet löper från juli 2018.

På fastigheterna uppfördes 2009 en L-formad byggnad med 79 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav 16 st. upplåts till Stadsdelsförvaltningen för gruppboende och servicelägenheter.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
24	28	21	6

↑

Föreningen äger också en garagebyggnad med 26 platser inomhus och 14 platser på taket, samt 9 markparkeringsplatser. Alla parkeringsplatser upplåts med hyresrätt och är i första hand avsedda för medlemmar, men kan hyras av externa i mån av tillgång. Det finns 2 avgiftsbelagda besöksparkeringar. Huset värms med fjärrvärme och belysningen i gemensamma utrymmen är LED.

Total tomtarea	3 852 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 290 m <sup>2</sup>
Total lokalarea varav garage	532 m <sup>2</sup>
Taxeringsvärde	92 579 000 kr

### Förvaltning

Föreningen hade 2019 avtal med Storholmen förvaltning för både ekonomisk och teknisk förvaltning. Från 1/1 2020 har AllaBrf hand om den ekonomiska förvaltningen och Svefab AB om den tekniska.

### Underhåll och Underhållsplan

Avsättning görs till yttre underhållsfond enligt plan. Föreningen har inte tagit fonderade medel i anspråk för årets underhåll och reparationer utan finansierat detta inom den fastställda budgeten.

Under 2020 finns planerat underhåll enligt UH-planen med 113 000 SEK.

### Avskrivningar

Sedan 2014 tillämpas linjär avskrivning enligt K2 regeln och görs med 0,5 % av byggnadens anskaffningskostnad per år.

### Ordförande har Ordet

Jag vill tacka Styrelsen för arbetet under det gångna året.

Vår medlemstidning Teaterbladet har kommit ut med 3 nummer där vi informerat om vad som hänt i föreningen. Vi lägger även ut aktuell information på våra digitala tavlor i varje entré. Vår hemsida har bytts ut och har nu ett modernare gränssnitt den har hållits uppdaterad under året.

De tre papperskorgarna och askkopparna har tagits bort eftersom de föranledde mycket nedskräpning. Under sommaren startade även insamling av organiskt avfall, något som många medlemmar väntat på. Vi har genomfört en Energideklaration enligt lagkrav, samt fått ersättningsarmaturer för de 15 LED lampor som gått sönder efter ca 4 år.

Vår ekonomi är fortsatt god och vi har gjort en extraamortering även detta år för att minska vår skuld. Likviditeten har sjunkit de senaste åren och detta har varit en medveten strategi från styrelsens sida. Vi anser att det vara bättre att amortera på lånen istället för att ligga på stora likvida medel nu när räntan är låg och vi inte har några stora underhållskostnader de närmaste åren. Vi har från 1/1 2020 gjort en sänkning av avgifterna med 5% medan hyrorna för P-platser är oförändrade.

Under hösten har vi upphandlat ny Ekonomisk förvaltare samt ny Teknisk förvaltare.

Föreningen har haft två föreningsdagar. Tack till alla som var med och städade soprum, gård och gångar, klippte buskar och rensade i rabatter.

Vi har under året fått fem nya medlemmar. Vi hälsar dem alla välkomna.

Francisco Rubiano  
Ordförande Brf. Teatern i Sätra



<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 799 153</b>	<b>2 510 980</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	4 048 377	4 071 968
Finansiella intäkter	3 948	7 084
Minskning av kortfristiga fordringar	85 129	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	93 258
	<b>4 137 454</b>	<b>4 172 310</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 222 548	2 348 238
Finansiella kostnader	387 968	449 556
Ökning av kortfristiga fordringar	0	23 203
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 063 140	2 063 140
Minskning av kortfristiga skulder	274 664	0
	<b>3 948 319</b>	<b>4 884 137</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 988 287</b>	<b>1 799 153</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>189 134</b>	<b>-711 827</b>

*19*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 979	3 975	4 070	3 976	4 009
Resultat exkl avskrivningar	1 442	1 326	1 340	1 539	595
Årets resultat	979	954	878	1 077	132
Soliditet %	79	78	77	75	74
Avsättning till yttre fond/kvm totalyta (kr)	39	39	39	39	39
Balansomslutning	144 980	145 338	146 445	147 547	148 060
Likviditet %	336	186	270	367	352
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	695	695	695	695	695
Driftkostnader/kvm totalyta (kr)	281	305	312	267	374
Ränta/kvm totalyta (kr)	67	77	66	68	120
Underhållsfond/kvm totalyta(kr)	179	141	102	63	171
Lån/kvm totalyta	5 219	5 423	5 780	6 110	6 424

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 290 kvm bostäder och 532 kvm lokaler vilket blir 5 822 kvm totalyta.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 575 000	15 320 000	815 939	3 252 665	954 550	<b>112 918 154</b>
Minskning av insatskapital			226 000	-226 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				954 550	-954 550	<b>0</b>
Årets resultat					979 197	<b>979 197</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>92 575 000</b>	<b>15 320 000</b>	<b>1 041 939</b>	<b>3 981 215</b>	<b>979 197</b>	<b>113 897 351</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	3 981 215
Årets resultat	979 197
	<b>4 960 412</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	226 000
I ny räkning överföres	4 734 412
	<b>4 960 412</b>

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

17



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 978 622	3 975 183
Övriga rörelseintäkter		69 755	96 785
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 048 377</b>	<b>4 071 968</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 636 691	-1 774 013
Fastighetsadministration	4	-453 885	-397 835
Arvoden och personalkostnader	5	-131 972	-131 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-462 612	-462 612
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 685 160</b>	<b>-2 766 189</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 363 217</b>	<b>1 305 779</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 948	7 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 968	-358 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-384 020</b>	<b>-351 229</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>979 197</b>	<b>954 550</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>979 197</b>	<b>954 550</b>

19

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	142 895 610	143 358 222
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 895 610</b>	<b>143 358 222</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>142 895 610</b>	<b>143 358 222</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 471	5 822
Övriga fordringar		3 937	52 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 791	123 367
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96 199</b>	<b>181 328</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 988 287	1 799 153
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 988 287</b>	<b>1 799 153</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 084 486</b>	<b>1 980 481</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 980 096</b>	<b>145 338 703</b>

13

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		107 895 000	107 895 000
Fond för yttre underhåll		1 041 939	815 939
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>108 936 939</b>	<b>108 710 939</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 981 215	3 252 664
Årets resultat		979 197	954 550
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 960 412</b>	<b>4 207 214</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>113 897 351</b>	<b>112 918 153</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	30 383 603	31 446 743
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 383 603</b>	<b>31 446 743</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		174 091	361 602
Skatteskulder		3 667	53 461
Övriga skulder		8 815	14 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	512 569	544 230
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>699 142</b>	<b>973 807</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 980 096</b>	<b>145 338 703</b>

B

## Noter

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### 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. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod med följande avskrivningstid:

Byggnader 200 år (0,5 %)

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad

### Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	3 676 428	3 676 428
Hyror, parkeringsplatser/garage	292 378	290 361
Utebliv hyror, parkeringsplatser	-3 800	-600
Reduktion bostäder	-1 100	0
Överlåtelse-, pantsättnings- samt påminnelseavgifter	14 716	8 994
	<b>3 978 622</b>	<b>3 975 183</b>



### Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Reparationer	51 768	54 554
Underhåll	23 037	208 272
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68 182	64 812
Tomträttsavgäld	99 100	110 680
Fastighetsförsäkring	59 277	57 166
Fastighetsskötsel	89 493	56 947
Trädgårdsskötsel	17 525	19 375
Städning	131 254	73 658
Obligatoriska besiktningar	0	16 934
Bevakning, jour, uttryckning	7 456	2 163
Snöröjning, sandning m m	34 660	35 840
Vatten	91 730	105 866
El	110 661	123 310
Uppvärmning	632 074	634 169
Sophantering	120 238	123 298
Serviceavtal, hiss/portar	88 470	86 969
Serviceavtal	11 765	0
	<b>1 636 690</b>	<b>1 774 013</b>

### Not 4 Fastighetsadministration

	2019	2018
Arvode Ekonomisk förvaltning	111 917	69 300
Kabel-TV/Bredband/Telefon	205 959	203 792
Revisionsarvoden	20 000	11 438
Övriga förvaltningskostnader	60 375	75 032
Kreditupplysningskostnader	2 397	1 652
Telefon/internet	7 876	7 719
Bankkostnader	3 600	4 522
Övriga externa kostnader	41 761	24 380
	<b>453 885</b>	<b>397 835</b>

### Not 5 Arvoden och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2019	2018
Fast styrelsearvode	106 700	100 900
Sociala avg. på styrelsearvoden	25 272	30 829
	<b>131 972</b>	<b>131 729</b>

*M*

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	462 612	462 612
	<b>462 612</b>	<b>462 612</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	91 150 000	91 150 000
Mark	55 000 000	55 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 150 000</b>	<b>146 150 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 791 778	-2 329 166
Årets avskrivningar	-462 612	-462 612
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 254 390</b>	<b>-2 791 778</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>142 895 610</b>	<b>143 358 222</b>
Taxeringsvärden bostäder	91 200 000	83 000 000
Taxeringsvärden lokaler	1 379 000	1 208 000
	<b>92 579 000</b>	<b>84 208 000</b>

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,04	2020-12-02	7 756 250	8 788 750
SBAB	1,44	2021-12-09	10 725 200	10 755 840
SBAB	1,13	2020-04-06	11 902 153	11 902 153
			<b>30 383 603</b>	<b>31 446 743</b>

**Not 9 Fastighetsinteckning**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	38 255 000	38 255 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	0	0
	<b>38 255 000</b>	<b>38 255 000</b>

19

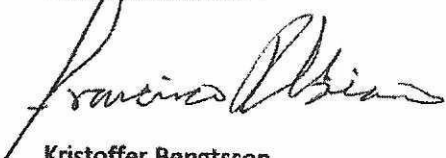
**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäker**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna revisionsarvoden	30 943	30 943
Upplupna styrelsearvoden	136 281	136 281
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäker	79 852	98 518
Förutbetalda avgifter/hyror	265 495	278 487
	<b>512 571</b>	<b>544 229</b>

*B*

Sättra 2020 - 06-12

Francisco Rubiano



Gill Rubiano



Kristoffer Bengtsson



Ann-Kristine Jonsson



Karl Lennart-Gustafsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06-17



Per Engzell  
Auktoriserad revisor  
Engzells Revisionsbyrå



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Teatern i Sätra, org.nr 769618-2489

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Teatern i Sätra 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 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 har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övrig upplysning

Som framgår av not 1 har byggnadens nyttjandeperiod bedömts vara 200 år. Enligt SABO bedöms nyttjandeperioden normalt till mellan 80 och 120 år. Styrelsen bör göra en ny prövning av nyttjandeperiodens längd.

#### 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 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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

13



- 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 Bostadsrättsföreningen Teatern i Sättra för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-06-17



Per Engzell  
Auktoriserad revisor