

Årsredovisning

för

BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-26 och stadgar registrerades 2009-03-05 hos Bolagsverket. Därutöver gjordes vissa ändringar 2018-10-18.

Fakta om vår fastighet

Föreningen förvärvade den 24 oktober 2006 fastigheten Stenbrottet 7 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex till tio våningar med totalt 69 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 248 m². Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser, varav 36 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I Trygg-Hansa har också föreningen tecknat försäkringsdelen bostadsrättstillägg i hemförsäkringen som omfattar alla lägenheter i föreningen.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende tunnelbana samt servitut till förmån för föreningen avseende parkeringen

Förvaltning

Föreningen har följande avtal:

- Botema Fastighets AB - Ekonomisk förvaltning
- Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB - Teknisk förvaltning
- SITA Sverige AB - Sophämtning
- DS Facility Management AB - Städning
- Kone AB - Hisservice
- KTC Control AB - Driftövervakning undercentral
- Inspecta Sweden AB - Hissbesiktning
- Plectra Mark & Trädgård AB - vinterväghållning/snöröjning
- AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar - Trädgårdsskötsel
- Råsunda Låsservice AB - Låssystem
- Telia Company AB - TV, bredband & telefoni
- Alviks lås AB - Passersystem
- Svenska Störningsjouren AB - Trivsel och ordning
- Bostadsrätterna Medlemskap
- RISE Research Institutes of Sweden AB
- Wollsen Albinsson Advokatbyrå AB
- Vi Rengör Sverige AB - Rengöring av kärnen för hushållssopor

Styrelsen

Styrelsen har under 2019 haft följande sammansättning:

Mats Hansson	Ledamot	Ordförande
Annelie Frimodig	Suppleant	Vice ordförande
Thao Le	Ledamot	
Magnus Cajander	Ledamot	
Saro Mahdessian	Ledamot	
Rolf Edholm	Ledamot	
Martin Westman	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie	MT Revision AB
Jenny Malm	Suppleant	

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2019 valdes Agneta Salomonsson (sammanställande), Peter Larsson samt Mikael Ahlberg att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisade för 2019 ett bokföringsmässigt underskott på 968 tkr. Såväl driftsnetto som kassaflöde exklusive amorteringar uppvisade betryggande överskott. Under året har föreningen amorterat nästan 904 tkr på sina lån varav 404 tkr var enligt plan och resterande var frivilliga extra amorteringar som gjorts med hänsyn till föreningens likviditetsöverskott. Den ekonomiska situationen får därmed betecknas som god.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 9.

Styrelsens ambition är att mellan 15 % och 25 % av den totala lånesumman ska löpa med tre månaders räntebindningstid. I övrigt ska lånen löpa med minst ett och högst åtta års bindningstid.

Under 2019 har räntekostnaderna ökat med nästan 11 % (95 tkr) jämfört med förra året.

Årsavgifter

Under 2019 har genomsnittlig årsavgift varit 699 kr/m². Årsavgiften har varit oförändrad sedan föreningen bildades.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.

Underhållsplan för fastigheten upprättades under 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under räkenskapsåret har styrelsen fokuserat på följande väsentliga frågor:

- Projekt JM garage fortsatt arbete med att säkra underlag i form av betongundersökningar m.m. för att skriva avtal med JM om garagerenoveringen. Avtalet med JM om garagerenoveringen undertecknades i november 2019.
- Projekt JM fasad fortsättning av tidigare uppstartat arbete kring fasadrenoveringen. Teknisk expertis anlitad av RISE för att granska JM:s förslag. Två projektmöten genomförda.
- Samarbetet med Wollsen Albinsson Advokatbyrå avseende juridisk expertis pågår
- Hjärtstartare installerade
- Beslut om låsbricksystem för garaget. Installerat februari 2020
- Installation av rörelsestyrda ljus i förråd
- Genomgång av leverantörsavtal
- Hänganordningar för cyklar i cykelrum för att spara yta
- Veckovis soptömning införd samt rengöring av kärnen för hushållssopor april/september
- OVK besiktning genomförd (2020-01-16 2020-01-17)
- Kontroll av omgivande träd och risk för nedfall av grenar
- Omstrukturering av hemsidan
- Brandsäkerhetsinspektion med skriftligt utlåtande för åtgärder
- Reviderade trivselregler
- Utredning av eventuell installation av laddstolpar för elbilar
- Utredning för eventuell installation av solceller i samband med fasadrenovering påbörjad

Några allvarligare skador i lägenheterna har inte rapporterats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar (69 röstberättigade medlemmar/lägenheter). Under året har det skett 5 försäljningar.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 801 711	4 800 496	4 811 068	4 808 964
Resultat efter finansiella poster	-968 753	-286 546	-416 740	-735 720
Soliditet (%) (1)	72	72	71	71
Driftsnetto (2)	934 166	1 616 373	1 494 936	1 186 416
Totalt kassaflöde (3)	47 079	519 659	613 571	54 337
- Varav amorteringar	-904 108	-2 113 048	-1 091 041	-1 098 392
Kassaflöde exkl. amorteringar (4)	951 187	2 632 707	1 704 612	1 152 729
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta	37 558	37 863	38 163	38 464
Lån per kvm bostadsyta	10 539	10 683	11 021	11 196
Genomsnittlig skuldränta % (5)	1,51	1,34	1,73	2,15
Fastighetens belåningsgrad % (6)	28,06	28,22	28,88	29,11

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 836 000	102 979 000	1 562 000	-2 364 536	-286 546	170 725 918
Disp av föreg års resultat				-286 546	286 546	0
Förändring under året			156 200	-156 200	-968 753	-968 753
Belopp vid årets utgång	68 836 000	102 979 000	1 718 200	-2 807 282	-968 753	169 757 165

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 807 283
årets förlust	-968 753
	-3 776 036

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	156 200
i ny räkning överföres	-3 932 236
	-3 776 036

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

1 Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

2 Driftsnetto definieras som årets resultat exklusive avskrivningar.

3 Totalt kassaflöde definieras som skillnaden för kassa & bank jämfört med f.g. år.

4 Kassaflöde exkl. amorteringar definieras som totalt kassaflöde justerat för amorteringar gjorda under året.

5 Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

6 Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Resulträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 794 779	4 793 019
Övriga rörelseintäkter	2	6 932	7 477
Summa rörelseintäkter		4 801 711	4 800 496
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 263 862	-1 083 038
Driftkostnader	4	-757 909	-685 762
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-715 926	-380 489
Personalkostnader	6	-131 420	-131 417
Avskrivningar	7	-1 902 919	-1 902 919
Summa rörelsekostnader		-4 772 036	-4 183 625
Rörelseresultat		29 675	616 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 266	3 761
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 002 694	-907 178
Summa finansiella poster		-998 428	-903 417
Resultat efter finansiella poster		-968 753	-286 546
Årets resultat		-968 753	-286 546

BRF Graniten
Org.nr 769613-3664

7 (14)

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

234 612 870

236 515 789

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

52 523

52 523

Summa materiella anläggningstillgångar

234 665 393

236 568 312

Summa anläggningstillgångar

234 665 393

236 568 312

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

12 576

6 584

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 349

65 105

Summa kortfristiga fordringar

87 925

71 689

Kassa och bank

Kassa och bank

1 890 012

1 842 933

Summa kassa och bank

1 890 012

1 842 933

Summa omsättningstillgångar

1 977 937

1 914 622

SUMMA TILLGÅNGAR

236 643 330

238 482 934

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 815 000	171 815 000
Fond för yttre underhåll		1 718 200	1 562 000
Summa bundet eget kapital		173 533 200	173 377 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 807 283	-2 364 537
Årets resultat		-968 753	-286 546
Summa ansamlad förlust		-3 776 036	-2 651 083
Summa eget kapital		169 757 164	170 725 917
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	65 845 044	66 749 152
Summa långfristiga skulder		65 845 044	66 749 152
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		162 898	189 828
Skatteskulder		233 237	182 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		644 987	635 310
Summa kortfristiga skulder		1 041 122	1 007 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 643 330	238 482 934

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnaden skrivs av med en procent per år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 1 902 919 kronor.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	4 368 396	4 368 396
Garageplats	345 383	345 600
Hyra p-plats	81 000	79 023
	4 794 779	4 793 019

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 932	5 461
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 016
	6 932	7 477

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-328 682	-186 755
Markytor, trädgård	-175 396	-117 900
El	-78 944	-77 698
Värme	-507 041	-528 992
Vatten och avlopp	-76 522	-75 470
Sophämtning/renhållning	-59 187	-54 003
Källsortering	-38 090	-42 219
	-1 263 862	-1 083 037

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-95 998	-86 028
Obl besiktningkost OVK,hiss	-4 613	-4 436
Hisservice	-51 255	-53 877
Övriga fastighetskostnader	-60 687	-25 190
Fastighetsförsäkring	-99 283	-97 408
Bredband	-220 739	-197 915
F-skötsel	-67 920	-66 396
Fastighetsskatt	-118 413	-114 824
Snöröjning	-39 000	-39 688
	-757 908	-685 762

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Porto	-450	-486
Revisionsarvoden	-19 700	-22 875
Rådgivning	-583 218	-242 200
Fastighetsförvaltning	-99 895	-98 464
Möteskostnader	-8 796	-7 627
Bankkostnader	-3 866	-3 755
Föreningsavgift	0	-5 082
	-715 925	-380 489

Not 6 Styrelse arvode inklusive sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	-131 420	-131 417
	-131 420	-131 417

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-1 902 919	-1 902 919
	-1 902 919	-1 902 919

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	247 245 000	247 245 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	247 245 000	247 245 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 729 211	-8 826 292
Årets avskrivningar enligt plan	-1 902 919	-1 902 919
Utgående avskrivning enligt plan	-12 632 130	-10 729 211
Planenligt restvärde vid årets slut	234 612 870	236 515 789
Taxeringsvärde		
Byggnad	112 340 000	98 257 000
Mark	71 000 000	44 000 000
	183 340 000	142 257 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	181 000 000	140 000 000
Lokaler	2 340 000	2 257 000
	183 340 000	142 257 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	234 612 870	236 515 789
	234 612 870	236 515 789

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2,090	2025-09-30	14 645 134	14 674 786
Stadshypotek	0,950	2019-02-11	9 214 669	9 841 625
Stadshypotek	1,780	2020-01-30	2 906 354	2 910 350
Stadshypotek	1,430	2029-10-30	10 263 750	10 370 850
Stadshypotek	1,320	2022-10-30	2 778 470	2 806 874
Stadshypotek	1,150	2022-01-30	17 368 313	17 448 317
Stadshypotek	1,780	2020-01-30	2 920 353	2 924 349
Stadshypotek	2,010	2023-01-30	5 748 001	5 772 001
			65 845 044	66 749 152

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	75 500 000	75 500 000
	75 500 000	75 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten
Styrelsen kommer att nogsamt följa utvecklingen för det allmänna ränteläget under det kommande året
för att ta ställning till hur föreningens lån skall placeras.

Några större investeringar är inte planerade.

Underskrifter

Stockholm den 23/3 - 2020



Mats Hansson
Ordförande



Thao Le



Rolf Edholm



Magnus Cajander

Saro Madhessian



Min revisionsberättelse har lämnats 26/3-2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Graniten

Org.nr 769613-3664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Graniten för räkenskapsåret 2019.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Graniten för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

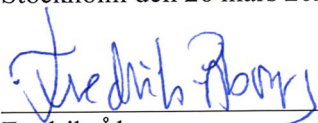
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 mars 2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor