

Årsredovisning för

BRF Amorina 3

769607-4280

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

JE MW
2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BRF Amorina 3 (769607-4280) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten från Familjebostäder den 15 november 2002. Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 14 juni 2002 och nuvarande stadgar registrerades 28 oktober 2019 hos Bolagsverket. Föreningens har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer in i form av årsavgifter.

Föreningen äger fastigheten Amorina 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Love Almqvistväg 10 och Lidnersgatan 5. Fastigheten Amorina 3 byggdes år 1932 och genomgick en omfattande renovering 1986. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56	lägenheter, bostadsrätt	3540
5	lägenheter, hyresrätt	304
2	lokaler, hyresrätt	81
1	lokaler, eget bruk	58
0	parkeringsplatser	0

Ingen vakans förekommer i fastigheten, samtliga av föreningens två lokaler är uthyrda. Föreningen har även en lokal för eget bruk, en övernattningslägenhet, som föreningens medlemmar och gäster kan hyra för en rimlig summa.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår momenten bl.a. brand, vatten, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningens försäkring inkluderar även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 27 april 2019. På stämman deltog 22 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2019-10-01. På extrastämman deltog 15 medlemmar. På extrastämman behandlades frågan om beslut till nya stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Jenny Ekman	Ordförande
Anders Cederfjord	Ekonomiansvarig
Sandra Appadu Jansson	Sekreterare
Eric Wretström	Ledamot
Ziba Pakdaman	Ledamot
Christopher Ågren	Suppleant
Josefine Salomonsson	Suppleant

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE", "AC", "EW", and "ZP".

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening. På ordinarie årsstämma kommer valberedningen presentera vilka styrelsemedlemmar som valt att avgå samt eventuellt nya förslag på styrelsemedlemmar som kan väljas in av årsstämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson med Camilla Lindstaf som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Sara Lindblom och Hampus Hårdeman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1986	Byte av elstigar, vertikala stammar, fönster samt hissmaskin
2005	Målning av fasad och tak. Nyinstallation av balkonger.
2007	Målning av trapphus. Byte av fjärrvärmepanna.
2009/2015	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2010	Installation av Cat 6-kabel för höghastighetsuppkoppling.
2012	Totalrenovering av cykelförråd utomhus, installation av barnvagnsramper, vakant vindslokal iordningställdes till övernattningslägenhet.
2013	Injustering av samtliga element. Stamspolning av vertikala stammar (kök/badrum).
2014	Byte av hissmaskin på Love-sidan, nya hisskorgar i båda trapphusen.
2016	Taksäkerhetsåtgärder enligt Boverkets regler. Nytt avtal gällande bredbandet så 1000/1000 Mbit hastighet in i lägenheterna.
2017	Renovering av lokalerna, installation av ny ventilationsfläkt.
2019	Målning i trapphus och vädringsbalkong, samt inköp av säkerhetsdörrar till hyreslägenheterna
2019	Ledningsrenovering och stamspolning

Avgifterna har inte höjts på flera år utan istället har föreningen vid flertalet tillfällen haft möjlighet att göra extra amorteringar på fastighetslånen. Under 2020 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

d

AC
ZP
ZP

Större framtida planerade underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Analys av horisontella stammen och eventuella åtgärder
2020	Tvättstugorna, inköp av ett par nya maskiner
2020	Dränering cykelrum och asfaltering gångstigar
2021	Renovering av tvättstugorna
2021	OVK, eventuell injustering av ventilation
2021	Målning av fastighetens tak
2021	Målning gemensamma utrymmen i BV
2024	Spolning av stammarna
2025	Tvättstugorna, byte av vissa maskiner
2027	Renovering av yttre cykelhus

Större framtida planerade underhåll

Ovan lista av föreningens större framtida underhåll är planerade enligt föreningens långsiktiga underhållsplan. Underhållen är beräknade på den planerade livslängden av fastighetens komponenter. Dock görs en bedömning innan något underhåll utförs för att konstatera komponentens befintliga skick och behov av underhåll. Vid behov av underhåll av komponenten tas styrelsebeslut om nödvändiga underhåll och vid gott skick görs en revidering av föreningens underhållsplan och arbetet skjuts på framtiden. Inget av ovan underhåll är beslutade utan bedömning av underhåll görs av sittande styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trivseldagar

Under räkenskapsåret har styrelsen bjudit in till två trivsel- och städdagar, en under våren och en under hösten. Medlemmarna har då haft möjlighet att nyttja en container för att rensa ut och slänga icke miljöfarligt avfall. Det brukar vara trevliga sammankomster och bra uppslutning runt grillen vid föreningens uteplats som avslutning på dagen.

Lokalerna

Föreningens större lokal hyrs ut till en hudvårds- och skönhetssalong och den mindre av föreningens lokaler hyrs ut som kontor, med kontorsplatser för en till två personer. Lokalerna ligger i markplan vid Love Almqvistväg 10 och ger ett trevligt intryck när man passera utanför.

Energideklaration & Värme

Föreningen var ålagd att inkomma med en ny Energideklaration till Boverket då det var 10 år sedan det sist lämnades in. Detta utfördes under räkenskapsåret 2019. Fastigheten fick energiklass F vilket är helt godkänt med rådande förutsättningar. Under räkenskapsåret har styrelsen sett över vissa av rekommendationerna från den utförda Energideklarationen, t.ex. tätning av fönster vid entréerna och det finns även en förstudie på att installera frånluftsåtervinning.

U

AC EW
SF
DE ZP

Trapphusen

Efter att styrelsen sammanställt en uppdragsbeskrivning och tagit in fyra offerter på trapphusrenoveringen utfördes arbetet av Vega måleri under våren 2019. Trapphusen målades om i samråd med en färgexpert på just trapphusmålning. Ytterligare arbeten i projektet innefattade målning av dörrar i gemensamhetsutrymmen och tio stycken vädringsbalkonger, montering av plåtvinklar för att undvika skador i fastigheten, plåt runt takluckor och montering av en gipstrumma i taket för elstegen, samt renovering av golvet i entréplan.

Ledningsrenovering och stamspolning

Under räkenskapsåret 2019 anlätade föreningen Relita för att renovera ledningarna. Leverantören bytte då ut defekta ledningar då dessa var utslitna på grund av ålder och utförde filmning och fräsning av dessa ledningar.

Andrahandsuthyrning

I föreningens stadgar står det att föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Gällande andrahandsuthyrning i föreningen ska giltigt skäl föreligga för andrahandsuthyrning och styrelsen fattar beslut om detta enligt hyreslagen samt praxis enligt utfall i hyresnämnden. Om det finns oklarheter fattar styrelsen beslut i samråd med Fastighetsägarna Stockholms jurister.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 90 st. Under året har 24 medlemmar tillkommit samt 24 medlemmar avgått. Det är totalt 13 lägenheter som har bytt ägare. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 90 st.

Avtal

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB och har genom Fastighetsägarna Service Stockholm AB avtal gällande ekonomisk förvaltning med tillhörande avtal för pantförskrivningar samt upplåtelse- och överlåtelsehandlingar, fastighetsskötsel (fastighetsskötare, felanmälan, lokalvård av trapphus och tvättstugorna), systematiskt brandskyddsarbete och städning. Fastighetsägarna bistår även föreningen med juridisk rådgivning och representation ifall sådana situationer uppstår. Föreningen har ytterligare avtal med HSB Stockholm för markskötseln, DB Tak och Entreprenad för snöröjning, Söderkyl för serviceavtal på tvättstugan, Kiwa för hissbesiktningar och ManKan för serviceavtal på hissarna.

Löpande granskning av det yttre och inre underhållet görs kontinuerligt under året. En ny underhållsplan upprättades år 2019 för åren 2020-2044.

d

AL
EW
ZE
ZP

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 981	2917	2 923	2882
Resultat efter fin. poster (tkr)	-340	336	512	321
Soliditet (%)	85,3	85,4	85,4	85,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 801 153	7 875 021	1 284 766	92 854	335 613	57 389 407
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			167 244	-167 244		
Balanseras i ny räkning				335 613	-335 613	
Årets resultat					-339 517	-339 517
Belopp vid årets utgång	47 801 153	7 875 021	1 452 010	261 223	-339 517	57 049 890

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	261 223
Årets resultat	-339 517
Totalt	<u>-78 294</u>
Avsättning till yttre fond	357 609
Uttag ur fond för yttre underhåll	-
Balanseras i ny räkning	-435 903
Summa	<u>-78 294</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. Föreningen tillämpar K2-reglerna enligt god redovisningssed och använder sig av rak avskrivning. Byggnaden är helt avskriven på 120 år (startår dec 2002).

d

AC
SP
EW
ZE
ZP

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 981 139	2 916 926
Övriga rörelseintäkter		315	-
Summa rörelseintäkter		2 981 454	2 916 926
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 416 001	-1 781 619
Övriga externa kostnader	4	-96 686	-34 113
Personalkostnader och arvoden	5	-149 490	-115 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 080	-496 080
Summa rörelsekostnader		-3 158 257	-2 427 550
Rörelseresultat		-176 803	489 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		948	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 661	-153 857
Summa finansiella poster		-162 713	-153 763
Resultat efter finansiella poster		-339 516	335 613
Resultat före skatt		-339 516	335 613
Årets resultat		-339 517	335 613

d

AC
ZP
ZP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 210 433	62 664 993
Inventarier, maskiner och installationer	7	57 636	99 156
Summa materiella anläggningstillgångar		62 268 069	62 764 149
Summa anläggningstillgångar		62 268 069	62 764 149
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 737	14 398
Övriga fordringar		8 748	8 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 654	95 650
Summa kortfristiga fordringar		122 139	118 796
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 461 182	4 280 031
Summa kassa och bank		4 461 182	4 280 031
Summa omsättningstillgångar		4 583 321	4 398 827
SUMMA TILLGÅNGAR		66 851 390	67 162 976

d

AC
SP
ZP

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>			
Medlemsinsatser		55 676 174	55 676 174
Fond för yttre underhåll		1 452 010	1 284 766
Summa bundet eget kapital		57 128 184	56 960 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		261 223	92 854
Årets resultat		-339 517	335 613
Summa fritt eget kapital		-78 294	428 467
Summa eget kapital		57 049 890	57 389 407
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 274 650	9 319 890
Summa långfristiga skulder		9 274 650	9 319 890
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		203 760	119 736
Skatteskulder		12 109	3 419
Övriga skulder		780	-420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 201	330 944
Summa kortfristiga skulder		526 850	453 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 851 390	67 162 976

U

AC EW
SA ZP
ZE

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>% föreg år</i>
Byggnad	43 841 383	0,87%	0,87%
Tillbyggnad balkonger	284 190	2,5%	2,5%
Ombyggnad tak och fasader	2 128 569	2,5%	2,5%
Ombyggnad fjärrvärmecentral	256 250	5%	5%
Tvättmaskin	80565	20%	20%
Installation av fiberoptiknät	254 076	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

d

AC EW
2/2
2/2

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 256 492	2 256 489
Hyror	677 401	635 682
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 012	11 684
Övernattningslägenhet	24 250	13 083
Övrigt	-16	-12
	2 981 139	2 916 926

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	88 651	86 402
Städning	75 526	60 349
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 577	1 625
Serviceavtal	11 498	-
Trädgårdsskötsel	52 546	18 175
Snöröjning	35 548	6 125
Reparationer	154 233	180 259
El	104 678	107 267
Uppvärmning	527 053	538 214
Vatten	83 287	106 627
Sophämtning	78 009	71 420
Försäkringspremie	109 940	103 586
Självrisk	-	15 000
Fastighetsavgift bostäder	83 997	81 557
Fastighetsskatt lokaler	22 030	15 780
Övriga fastighetskostnader	6 221	12 661
Förbrukningsinventarier	17 306	23 304
Kabel-tv/Bredband/IT	88 371	84 624
Förvaltningsarvode ekonomi	98 904	96 406
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 557	-
Panter och överlåtelser	31 388	5 700
Fastighetsförvaltning	11 919	11 876
Fastighetsförvaltning utöver avtal	24 133	-
Juridiska åtgärder	33 563	10 025
Övriga externa tjänster	17 450	13 147
	1 778 385	1 650 129
Underhåll		
Bostäder	29 500	-
Lokaler	-	69 490
Gemensamma utrymmen	456 881	-
VA/Sanitet	149 726	-
Ventilation	-	62 000
Lås	25 494	-
Övrigt	5 515	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 445 501	1 781 619

d

te
ZP

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	3 936	3 575
Konsultarvode	-	300
Underhållsplan	47 750	-
Revisionarvode	15 500	30 238
Summa	67 186	34 113

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2019	2018
Styrelsearvode	91 000	89 111
Övrigt arvode styrelse	22 750	-
Sociala kostnader	35 740	26 627
	149 490	115 738

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 125 573	44 125 573
-Ombyggnad	2 424 601	2 424 601
-Mark	21 511 542	21 511 542
	68 061 716	68 061 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 396 723	-4 942 163
-Årets avskrivning enligt plan	-454 560	-454 560
	-5 851 283	-5 396 723
Redovisat värde vid årets slut	62 210 433	62 664 993
Taxeringsvärde		
Byggnader	48 153 000	47 993 000
Mark	71 050 000	51 585 000
	119 203 000	99 578 000
Bostäder	117 000 000	98 000 000
Lokaler	2 203 000	1 578 000
	119 203 000	99 578 000

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC", "EP", and "ZP".

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	349 974	349 974
	349 974	349 974
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-250 818	-209 298
-Årets avskrivning enligt plan	-41 520	-41 520
	-292 338	-250 818
Redovisat värde vid årets slut	57 636	99 156

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	231 957	166 957
SEB	9 594	17 560
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	4 219 631	4 095 514
Summa	4 461 182	4 280 031

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Swedbank		1,86%	6 500 000		6 500 000
SEB		1,46%	1 831 650	45 240	1 876 890
SEB		1,68%	943 000		943 000
			9 274 650	45 240	9 319 890
Amortering kommande bokslutsperiod				-45 240	

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	38 375 000	38 375 000
Summa ställda säkerheter	38 375 000	38 375 000

U

Handwritten signatures and initials: "xw", "N", "ZP", and other illegible marks.

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

d

KC
JE
ZP

Underskrifter

Stockholm 2020 - 04 - 17



Jenny Ekman
Ordförande



Sandra Appadu Jansson



Eric Wretström



Ziba Pakdaman



Anders Cederfjord

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 27



Carina Toresson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Amorina 3, org.nr 769607-4280.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Amorina 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Amorina 3 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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.

d

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 27 april 2020



Carina Toresson