

# ÅRSREDOVISNING

Brf Vårdtornet 8

Org.nr. 769604 - 2170

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01-2019-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2016-03-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vårdtornet 8 (Stockholms kommun) i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1898. Värdeår är 1963.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande;

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
43	bostäder (bostadsrätt)	2 106
1	bostäder (hyresrätt)	40
3	lokaler (hyresrätt)	406

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-13. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 58 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelse

Mike de Roos (Vald 2019, Avgår 2021)	ordförande
Per Hjertstrand (vald 2018, avgår 2020)	vice ordförande
Anna Jansson (Vald 2019, avgick 2020)	sekreterare
Jörgen Johansson (vald 2018, avgår 2020)	ledamot
Patrik Westin (Vald 2019, Avgår 2021)	ledamot



Styrelsesuppleanter har varit Ann Djupa samt Felicia Molnar. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Hjertstrand samt Jörgen Johansson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio (9) protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Borevision med Robert Kovacs som suppleant, valda vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Robert Kovacs som sammankallande, samt Anders Lönn som medhjälpare.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 81 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 59 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Fortum Markets AB	Elavtal
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
Stockholm Vatten	Sophantering
Telenor Sverige AB	Bredband & tv
Vardia Försäkring	Fastighetsförsäkringar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten;

- OVK besiktning i lägenheter utförd.
- Reparation av golv i källarlocal.
- Radonmätning utförd (inga anmärkningar)

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar;

- Besiktning av "lådan" på vinden gjord, behöver gipsas för att klara brand krav, flera olika alternativ utreds.
- OVK besiktning i tryckeriet utförd.
- Putsning av yttervägg där det tidigare fanns en P-mätare (Inedalsgatan) samt en yttervägg på piskbalkongen (Parkgatan 14) utförd.
- Energibesiktning utförd
- Avloppspolning utförd *oz*

## Planerade reparationer och underhåll 2020;

- Förstärka brandskyddet (gipsa) på "lådan" på vinden.
- Följa upp OVK besiktning, isolering rör i tryckeriet, missljud lagerljud fläkt på vinden.
- Kontrollbesiktning av fasad-puts, fasaden-färgen börjar se sliten ut pga upprepade saneringar av klotter.
- Kontroll/besiktning av yttertak samt vindsluckor,
- Kontroll av stuprör.
- Renovering av ytterdörrar (slipning och ny fernissa).
- Staket innergård, kontroll.
- Puts på yttervägg mot våra grannar söderut börjar spricka (vår vägg runt tryckerilokalen).
- Dörrar till de gamla soprummen på innergården, den vid Parkgatan har sönderrostad karm samt går ej att stänga.
- Försöka få till en preventiv kontroll av våra vattenstammar, vi har fått ett antal vattenskadador.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > XX tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan;

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Inga större investeringar/åtgärder planerade	0 tkr
2021	Enligt u-plan: Låssystem samt tvättmaskin	71 tkr
2022	Enligt u-plan: Torktumlare + torkskåp	66 tkr
2023	Enligt u-plan: Tilläggsarbeten på fasaden samt underhåll av balkonger	2 000 tkr
2024	Enligt u-plan: Renovera trapphusen	800 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med fonderade medel och vid behov upplåning av kapital.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 822 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 992 500 kr. Under året har föreningen amorterat 350 000 kr.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har inga kända osäkerhetsfaktorer.

### Väsentliga avtal

Fastighetsförsäkringen bör ses över för att få ned kostnaden.

02

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 58.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	928	918	899	886	870
Resultat efter finansiella poster, tkr	103	177	190	103	-43
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	822	822	791	785	767
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	209	215	214	218	198
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	104	91	97	128	159
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	6 239	6 376	6 899	7 092	7 277
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	962	788	546	338	202
Soliditet %	68,1	67,7	65,9	64,9	64,6
Sparande kr/m <sup>2</sup>	290	319	341	305	274
Räntekänslighet	9	9	10	11	11

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>32 076 861</b>	<b>4 506 610</b>	<b>787 880</b>	<b>-2 132 715</b>	<b>176 946</b>	<b>35 415 582</b>
<b>Resultatdisposition:</b>						
Reservering till yttre fond			174 000	-174 000		
lanspråktagande av yttre fond				0		
Balanserad i ny räkning				176 946	-176 946	
Årets resultat					102 825	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>32 076 861</b>	<b>4 506 610</b>	<b>961 880</b>	<b>-2 129 769</b>	<b>102 825</b>	<b>35 518 407</b>

07

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-2 129 769
Årets resultat	102 825
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-2 026 944</b>

### *Styrelsen föreslår följande disposition:*

Reservering till fond för yttre underhåll	-242 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Balanseras i ny räkning	-2 268 944

02

## RESULTATRÄKNING

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	<u>2 368 837</u>	<u>2 342 729</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 368 837</b>	<b>2 342 729</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 339 133	-1 202 375
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 574	-28 410
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-61 205	-62 521
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-638 094	-638 094
Övriga rörelsekostnader	Not 7	<u>0</u>	<u>-1 113</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 105 006</b>	<b>-1 932 514</b>

### Rörelseresultat

**263 830**                      **410 216**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		173	152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 594	-233 421
Övriga finansiella poster	Not 8	<u>103 416</u>	<u>0</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 005</b>	<b>-233 269</b>

### Årets resultat

**102 825**                      **176 946**

*02*



## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	<u>50 532 807</u>	<u>51 170 901</u>
	50 532 807	51 170 901

*Summa materiella anläggningstillgångar*

Summa anläggningstillgångar

<u>50 532 807</u>	<u>51 170 901</u>
-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

60	0
----	---

Avräkningskonto HSB

1 521 641	997 656
-----------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

9 394	7 482
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>89 466</u>	<u>100 624</u>
--------	---------------	----------------

*Summa kortfristiga fordringar*

1 620 562	1 105 762
-----------	-----------

Kassa

0	1 000
---	-------

Bank

Not 11	<u>3</u>	<u>3</u>
--------	----------	----------

*Summa kassa och bank*

3	1 003
---	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 620 565</u>	<u>1 106 765</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>52 153 371</u>	<u>52 277 666</u>
-------------------	-------------------

02



## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser	32 076 861	32 076 861
Upplåtelseavgifter	4 506 610	4 506 610
Fond för yttre underhåll	961 880	787 880
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>37 545 351</u>	<u>37 371 351</u>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-2 129 769	-2 132 715
Årets resultat	102 825	176 946
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-2 026 944</u>	<u>-1 955 769</u>

#### Summa eget kapital

35 518 407      35 415 582

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 942 500	11 930 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 942 500</u>	<u>11 930 000</u>

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 980 000	4 342 500
Leverantörsskulder		269 314	169 972
Aktuell skatteskuld	Not 13	21 794	6 763
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	17 943	30 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	403 413	382 589
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 692 464</u>	<u>4 932 083</u>

#### Summa skulder

16 634 964      16 862 083

#### Summa eget kapital och skulder

52 153 371      52 277 666 *02*





## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 24-64 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

### Avskrivning markinventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

### Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. *02*



Noter		2019-01-01	2018-01-01
Not 2	Nettoomsättning	2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 722 000	1 722 000
	Hysesintäkt bostäder	69 780	67 416
	Hysesintäkt lokaler	504 904	492 888
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	2 400	0
	Övriga intäkter i verksamheten	8 880	8 880
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 516	2 653
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 338	2 234
	Övriga fakturerade kostnader	43 360	43 360
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	659	3 298
		<u>2 368 837</u>	<u>2 342 729</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-260 207	-127 106
	El	-47 816	-48 238
	Uppvärmning	-434 498	-439 412
	Vatten	-51 823	-61 050
	Renhållning	-58 370	-46 400
	TV, bredband, iptelefoni	-84 810	-83 400
	Obligatoriska besiktningar	0	-10 813
	Serviceavtal	-12 925	-12 468
	Hissar serviceavtal & besiktning	-33 672	-22 146
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-89 761	-112 407
	Förvaltningskostnader	-85 631	-82 530
	Försäkringar	-48 631	-35 166
	Fastighetsskatt	-119 210	-102 188
	Övriga driftskostnader	-11 779	-19 051
		<u>-1 339 133</u>	<u>-1 202 375</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 700	-11 700
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 788	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 824	-1 775
	Konsulter	-23 495	0
	Förbrukningsinventarier	-5 039	-7 424
	Stämma och styrelse	-8 728	-7 511
		<u>-66 574</u>	<u>-28 410</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-44 501	-45 499
	Övriga arvoden	-999	0
	Övriga personalkostnader	-1 723	-3 040
	Sociala avgifter	-13 982	-13 982
		<u>-61 205</u>	<u>-62 521</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-628 092	-628 092
	Markanläggningar	-10 002	-10 002
		<u>-638 094</u>	<u>-638 094</u>
Not 7	Övrig rörelsekostnader		
	Övriga rörelsekostnader	0	-1 113
		<u>0</u>	<u>-1 113</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Återbäring Brandkontoret	103 416	0
		<u>103 416</u>	<u>0</u>

02



Not 9 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		40 860 458	40 860 458		
Ingående anskaffningsvärde mark		15 772 856	15 772 856		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		100 017	100 017		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>56 733 331</u>	<u>56 733 331</u>		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 486 290	-4 858 197		
Årets avskrivningar byggnader		-628 092	-628 092		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-76 140	-66 139		
Årets avskrivningar markanläggningar		-10 002	-10 002		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		<u>-6 200 524</u>	<u>-5 562 430</u>		
Utgående bokfört värde		50 532 807	51 170 901		
Bokförda värden byggnader		34 746 076	35 374 168		
Bokförda värden mark		15 772 856	15 772 856		
Bokförda värden markanläggningar		13 875	23 877		
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	25 000 000	59 000 000	84 000 000	65 000 000
Lokaler		2 655 000	3 016 000	5 671 000	4 336 000
		<u>27 655 000</u>	<u>62 016 000</u>	<u>89 671 000</u>	<u>69 336 000</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 466	100 624
		<u>89 466</u>	<u>100 624</u>

Not 11 Bank		2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken		3	3
		<u>3</u>	<u>3</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB		0,95%	2020-01-30	2 917 500	30 000
Stadshypotek AB		1,01%	2021-10-30	3 262 500	0
Stadshypotek AB		0,98%	2020-01-30	4 062 500	250 000
Stadshypotek AB		1,99%	2021-04-30	5 750 000	0
				<u>15 992 500</u>	<u>280 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 942 500
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				22 800 000	22 800 000
Obelånade pantbrev				0	0
Summa ställda säkerheter				<u>22 800 000</u>	<u>22 800 000</u>

<b>Not 13 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	21 794	6 763
	<u>21 794</u>	<u>6 763</u>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdeskatt	17 703	21 386
Övriga kortfristiga skulder	240	8 873
	<u>17 943</u>	<u>30 259</u>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 097	65 453
Upplupna räntekostnader	35 835	40 988
Upplupen revision	11 700	11 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	274 781	264 448
	<u>403 413</u>	<u>382 589</u>
<b>Not 16 Eventualförpliktelser</b>		
Inga		
<b>Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.</b>		
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.		

1315 2020

  
Jörgen Johansson

  
Mike De Roos

  
Patrik Westin

  
Per Hjertstrand

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-13

  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårdtorner 8, org.nr. 769604-2170

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdtorner 8 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 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.

### 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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.
- 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.

02

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vårdtorget 8 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 ledamöters 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 revisionssed 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 räkenskaper. 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 13/05 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor