

Årsredovisning för  
**Brf Bjälken 7**  
716420-2645

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bjälken 7 (716420-2645) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till och med 2019-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-24. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Bjälken 7, Lundagatan 39, Stockholm, av Ulf Ander den 15 juni 2001. Köpeskillingen var 17 174 000 kr. Detta är föreningens nittonde räkenskapsår. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-16 hos Bolagsverket (f.d. Patent och registreringsverket). Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (skattemässigt en äkta bostadsrättsförening).

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarföreningen, som konsulteras av styrelsen i juridiska, ekonomiska och tekniska frågor.

Den 25 maj 2018 trädde EU:s nya dataskyddsförordning (GDPR) i kraft i alla EU:s medlemsländer. GDPR ersätter nationell lagstiftning på dataskyddsområdet, såsom Personuppgiftslagen (PUL) i Sverige. Enligt Fastighetsägarföreningen gäller för Brf. Bjälken 7 följande:

”Föreningen håller medlemsbaserade register i form av medlemsförteckning och pantregister samt avtal och handlingar för boendet såsom för överlåtelse, medlemskap och för part, medlem och/eller lägenhet, specifika förhållanden och är därmed personuppgiftsansvarig. Ändamålet med registrering av eventuella personuppgifter är för att kunna genomföra aktuella uppdrag mellan boende/medlem och förening. Behandlingen av personuppgifter sker enligt dataskyddsförordningens (GDPR) regler. Utlämnande av personuppgifter enligt ovan (och enligt avtal) kan göras till personuppgiftsbiträden såsom mäklare och finansinstitut när detta är påkallat, såsom för överlåtelse och vid pantförskrivning samt vidare till myndigheter och revisorer samt avtalade förvaltare av föreningens uppdrag och administration.”

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bjälken 7 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett 5 våningars stenhus med inredd vind på Södermalm i Stockholm. Gatufastigheten är sammanbyggd med en 4 våningars gårdsflygel, även denna av sten. Våning 4 i gårdshus har etage med vindsrum. Fastigheten är uppförd 1903-1904. Total lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 1108 kvm, tomtarealen är 462 kvm. Marken är upplåten med tomträtt.

OF UBB w  
BB

Samtliga lägenheter är bostadsrätter med storlek:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
1	3 R o k	75
2	2 R o k	66
4	4 R o k	87
4	3 R o k	83
2	2 R o k	58 resp 65
1	1 R o k	32
2	1 R o k	33

Fastigheten totalrenoverades av fastighetsägare Ulf Ander och färdigställdes 1989. Fastigheten, som var omodern då, moderniserades och man installerade centralvärme med fjärrvärme och varmvatten. Övriga stammar, kallvatten och avlopp förnyades. Bad/duschrum byggdes i lägenheterna. Elstigar och övrig el byttes. Hiss installerades 1989 och i maj 2001 installerades en ny lyftcylinder. Fönstren byttes till treglasfönster med ursprungligt utseende och vindutrymmet inreddes till lägenheter. Även fasad och tak renoverades.

Ventilationen är med självdrag, men badrum och kök har separata ventilationskanaler varför det är godkänt med fläktar i anslutning till kanalerna.

I fastigheten finns fiber indraget sedan 2012 till samtliga lägenheter och gruppanslutning till Telenor (Bredbandsbolaget uppköpt) med bredband, tv och telefoni. Fastigheten har också kabel-tv med möjlighet till individuell anslutning till ComHem.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar, försäkring mot ohyra och TPF (trygghetspaket för flerfamiljshus) beståndsvårdsbesiktning av våtutrymmen vart tredje år. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg för medlemmar.

Föreningen äger en mindre andel i försäkringsbolaget Brandkontoret och har en mindre försäkring där. Detta har följt fastigheten under lång tid.

Taxeringsvärdet är 38 000 000 kr.

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 0,5 % av anskaffningsvärdet.

Avsättning till yttre fond görs med lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

OF LBB  
BY W

## Styrelsen

Ordinarie årsstämma hölls 2019-05-09, med 8 fysiskt närvarande medlemmar och 5 medlemmar företrädde enligt fullmakt.

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2019.

### Ordinarie ledamöter:

Ullabritt Bodlund	Ordförande (1 år)
Cecilia Carlsson	Sekreterare (2018 vald på 2 år)
Olle Folke	Kassör (2 år)

### Suppleanter:

Amanda Gyllenswärd	Suppleant (1 år)
Petra Hellgren	Suppleant (1 år)
Petter Sandberg	Suppleant (1 år)

Styrelsens konstituerande möte hölls 2019-05-09.

Ledamöter i tur att avgå från styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Ullabritt Bodlund och Cecilia Carlsson, dessutom suppleanter Amanda Gyllenswärd, Petra Hellgren och Petter Sandberg.

## Föreningsfrågor

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 protokollförda sammanträden före årsstämman och 6 protokollförda sammanträden efter årsstämman.

## Revisor

Ordinarie revisor har varit Eva Stein, Allegretto Revision AB, revisorssuppleant har varit Karin Berggren.

## Medlemsinformation

Föreningens 16 lägenheter är samtliga medlemslägenheter.  
Vid årets slut hade föreningen 22 medlemmar.

## Överlåtelse

Under året har en överlåtelse skett av lägenhet.

## Valberedning

Valberedning har varit Kathlén Smith och Britta Eriksson.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomisk förvaltning: Brain Accounting AB 2019-01-01 till och med 2019-06-30 och från 2019-07-01 Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

OR UBB  
08 ✓

Fjärrvärmeanläggning med driftoptimering: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.  
Lokalvård: Standby Service AB.  
Hisskötsel: S:t Eriks Hiss AB.  
Tvättstugeservice: Söder Kyl.  
Värmekablar och snöskottningsavtal: Dimson AB.  
Jouravtal för akuta händelser: Securitas.  
Brandsäkerhet: Brandsäkra.

### Föreningens långa fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp
Nordea Bank AB	0,980	3 mån	2 600 000
Nordea Bank AB	0,980	3 mån	2 300 000

### Arvoden och löner

Under året har styrelsen arvoderats med 0,75 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fördela inom sig.

### Ekonomi - Flerårsöversikt

#### Nyckeltal Bostadsrättsföreningen Bjälken 7, 2015-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Basfakta</b>					
Bostadsrättsyta	1 108	1 108	1 108	1 108	1 108
Totalyta (schablon)	1 390	1 390	1 390	1 390	1 390
Värmekostnad	167 649	-167 420	-164 902	-165 922	-147 336
Årsavgift	758 796	731 415	746 452	722 388	722 388
Lån	4 900 000	4 900 000	4 900 000	4 300 000	4 300 000
Vattenkostnad	22 588	-20 794	-25 225	-24 628	-21 340
Kapitalkostnad	45 898	-30 757	-19 386	-21 342	-56 883
Elkostnad	41 424	-41 142	-40 109	-41 883	-41 536
<b>Beräkande nyckeltal</b>					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	685	660	674	652	652
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 422	4 422	4 422	3 881	3 881
Elkostnad/kvm totalyta	30	-30	-29	-30	-30
Värmekostnad/kvm totalyta	121	-120	-119	-119	-106
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	-15	-18	-18	-15
Kapitalkostnader/kvm totalyta	33	-22	-14	-15	-41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-11	-52	-1 025	-72	47
Nettoomsättning (tkr)	809	731	748	725	709
Soliditet (%)	72,70%	72,80%	71,30%	76,62%	76,61%

OF MBB  
08

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll fram till 2050 har utarbetats och beslutats av styrelsen. Planen kommer att ligga till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av yttrefondmedel. Fastighetsförbättringar som utförts fram till och med 2017 har färdigställts.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2016	Byte av undercentral för fjärrvärme.
2017	Byte av radiatorer i gårdshus.
2017	Omläggning av plåt på gathusets tak mot söder och övrig takyta målades.

### Utförda reparations- och underhållsarbeten under år 2019

- Energibesiktning har utförts.
- Hissen - byte har skett av schaktdörrlås, karmkontakter och två dörrstängare.
- Värmekablar- Bytt slinga 3 och bytt fuktgivare mot gatan.
- Vid renovering av badrum har betongskål gjutits i schaktutrymme med tillhörande kringarbete.

### Avgift

Avgiften höjdes från 2018-10-01 med 5 % och höjs från 2020-01-01 med 5 %.

### Planerade reparations- och underhållsarbeten under år 2020

- Laga befintliga trappräcken.
- Återställa slits för kablar i lägenhet i gårdshuset.
- Byte av ventiler och termostater i radiatorer i gathuset.
- Injustering av värmesystemet.
- Fasadvätt av delar av fasad.
- Renovering av delar av gården.
- Vid medlemmars renoveringar av bad-/duschrum kommer betongskål gjas i schaktutrymme med tillhörande kringarbete. Detta har gällt sedan år 2008.

### Större framtida planerade underhåll

- Fönsterunderhåll
- Hissrenovering
- Fasadrenovering av delar av fastigheten
- Tvättstugan

h  
AZ UBB  
08

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	809	731	748	725
Resultat efter fin. poster (tkr)	-11	52	-1026	-72
Soliditet (%)	72,7	72,8	71,3	76,6

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	14 581 654	683 927	87 600	-1 720 198	51 960	13 684 943
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			87 600	-87 600		
Balanseras i ny räkning				51 960	-51 960	
Årets resultat					-11 448	-11 448
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 581 654</b>	<b>683 927</b>	<b>175 200</b>	<b>-1 755 838</b>	<b>-11 448</b>	<b>13 673 495</b>

OF-ABB  
08

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-1 755 838
Årets resultat	-11 448
<b>Totalt</b>	<hr/> <b>-1 767 286</b>
Avsättning till yttre fond	114 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-1 793 686
<b>Summa</b>	<hr/> <b>-1 679 686</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

UBB ~  
DF 00



## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	808 660	780 182
Övriga rörelseintäkter		15 620	16 756
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>824 280</b>	<b>796 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-674 331	-615 918
Övriga externa kostnader	4	-22 177	-7 480
Personalkostnader och arvoden	5	-30 000	-27 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-63 322	-63 323
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-789 830</b>	<b>-714 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 450</b>	<b>82 717</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 898	-30 757
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 898</b>	<b>-30 757</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 448</b>	<b>51 960</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 448</b>	<b>51 960</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 448</b>	<b>51 960</b>

OR UBB  
COB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	18 155 822	18 219 144
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>18 155 822</u>	<u>18 219 144</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>18 155 822</u>	<u>18 219 144</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		-	4 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 858	34 264
Summa kortfristiga fordringar		<u>41 858</u>	<u>38 301</u>
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		622 017	555 301
Summa kassa och bank		<u>622 017</u>	<u>555 301</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>663 875</u>	<u>593 602</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>18 819 697</u>	<u>18 812 746</u>

UF  
UBB  
BB n

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 265 581	15 265 581
Fond för yttre underhåll		175 200	87 600
Summa bundet eget kapital		<u>15 440 781</u>	<u>15 353 181</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 755 838	-1 720 198
Årets resultat		-11 448	51 960
Summa fritt eget kapital		<u>-1 767 286</u>	<u>-1 668 238</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>13 673 495</u>	<u>13 684 943</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 900 000	4 900 000
Summa långfristiga skulder		<u>4 900 000</u>	<u>4 900 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		45 140	39 815
Skatteskulder		43 424	42 432
Övriga skulder		60	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 578	145 556
Summa kortfristiga skulder		<u>246 202</u>	<u>227 803</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>18 819 697</u>	<u>18 812 746</u>

OF-UBB  
w

## 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. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Inventarier, verktyg och installationer	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.

AK  
CO  
UBB  
w

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	758 496	731 415
IT/Bredband	48 769	48 767
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 395	-
	<b>808 660</b>	<b>780 182</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	10 440	70 387
Städning	22 500	22 500
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 000	6 450
Trädgårdsskötsel	667	-
Snöröjning	6 250	6 250
Reparationer	175 246	42 578
El	41 424	41 142
Uppvärmning	167 649	167 420
Vatten	22 588	20 794
Sophämtning	24 775	17 245
Försäkringspremie	37 812	36 186
Fastighetsavgift bostäder	22 032	21 392
Övriga fastighetskostnader	4 933	11 189
Kabel-tv/Bredband/IT	52 035	41 965
Förvaltningsarvode ekonomi	36 142	34 450
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	20 293	14 635
Panter och överlåtelse	1 395	-
Juridiska åtgärder	9 150	-
Övriga externa tjänster	7 000	7 706
	<b>674 331</b>	<b>562 289</b>

#### Underhåll

Gemensamma utrymmen	-	41 287
Värme	-	12 341

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

	<b>674 331</b>	<b>615 917</b>
--	----------------	----------------

### Not 4 Övriga externa kostnader

Konsultarvode	3 609	-5 020
Besiktning- och utredningskostnader	1 567	-
Revisionarvode	17 001	12 500
<b>Summa</b>	<b>22 177</b>	<b>7 480</b>

OE  
LIBB

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	23 000	22 750
Sociala kostnader	7 000	4 750
	<u>30 000</u>	<u>27 500</u>

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	12 664 731	12 664 731
-Föreningsbildning	499 780	499 780
-Mark	5 768 529	5 768 529
	<u>18 933 040</u>	<u>18 933 040</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-713 896	-650 573
-Årets avskrivning enligt plan	-63 322	-63 323
	<u>-777 218</u>	<u>-713 896</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>18 155 822</u></b>	<b><u>18 219 144</u></b>

### Taxeringsvärde

Byggnader	14 000 000	12 200 000
Mark	24 000 000	17 000 000
	<u>38 000 000</u>	<u>29 200 000</u>
Bostäder	38 000 000	29 200 000
Lokaler	-	-
	<u>38 000 000</u>	<u>29 200 000</u>

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 250	43 250
	<u>43 250</u>	<u>43 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 250	-43 250
	<u>-43 250</u>	<u>-43 250</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

AK-UBB w  
De  
12/1

## Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea företagskonto	58 356	413 801
Nordea sparkonto	283 000	141 500
Avräkningskonto Fastighetsägarna	280 661	-
<b>Summa</b>	<b>622 017</b>	<b>555 301</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2019-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Nordea Bank AB	2022-12-31	0,96%	2 300 000	2 300 000
Nordea Bank AB	2020-10-30	0,95%	2 600 000	2 600 000
			<b>4 900 000</b>	<b>4 900 000</b>

## 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	6 586 000	6 586 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 586 000</b>	<b>6 586 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

VF  
64  
LBB

## Underskrifter


Stockholm 2020 - 03-31



Ullabritt Bodlund



Olle Folke



Cecilia Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 - 05-23



Eva Stein  
Auktoriserad revisor/ Allegretto AB



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Bjälken 7**  
Org.nr 716420-2645

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjälken 7 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 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.

## **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 Bjälken 7 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

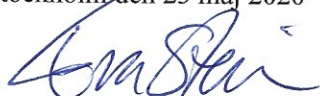
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 23 maj 2020



Eva Stein

Auktoriserad revisor