

Årsredovisning för
Brf Harvpinnen 75-79
769604-3681

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HARVPINNEN 75-79

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 maj 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades den 1 januari 2001 och nuvarande stadgar registrerades den 15 augusti 2019 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, alltså en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Harvpinnen 14 i Stockholms stad omfattande adresserna Östgötagatan 75-79. Fastigheten köptes av bostadsrättsföreningen 1999. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår bland annat styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten byggdes 1914 och består av ett flerbostadshus i fem våningar med tre uppgångar med separata entréer på adresserna Östgötagatan 75, 77 och 79. Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 531 m², varav 2 872 m² utgör lägenhetsyta och 659 m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 bostadslägenheter (36 respektive 64 m²) och 6 lokaler med hyresrätt.

Fördelning av bostadslägenheter (varav hyreslägenheter):

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15 (1)	18 (1)	6	6

Två mindre lokaler för gemensamma ändamål finns i källarplanen under 75:an (mötesrum) och 77:an (pingisrum).

Ingen lokal har bytt hyresgäst under 2019. Justeringen mot mer marknadsmässiga lokalhyror har slutförts. Alla lokalhyresgäster har från ingången av 2020 enhetliga hyror, som är differentierade mellan gatu- och källarplan. Hyrorna räknas upp enligt konsumentprisindex.

Förändringar i byggnaden

Under januari-april renoverades föreningens tre trapphus. Ansvarig entreprenör var JB Dekor-makar'n AB, som också stod för designen. Väggar, tak och fönsternischer målades i ljusa kulörer. Entréerna marmorades. Golv slipades/twistrades. Lägenhetsdörrarna försågs med listverk och ådringsmålades i träimitation, samt fick namnskyltar. Därigenom fick dörrarna ett enhetligt utseende. Av de 13 medlemmar som 2018 valde att behålla sina befintliga dörrar, medan övriga bytte till säkerhetsdörrar, valde 10 att i samband med målningen få sina brevinkast igensatta. Postboxarna på entréplanen kläddes in i trä, som ådringsmålades likt dörrarna, och försågs med belysning. Matchande anslagstavlor lät tillverkas. Nya globlampor köptes in till entréerna.

Under hösten installerades nya inpasseringssystem i entréerna samt mot gården, och föreningen övergick från inpassering med portkod till inpassering med nyckelbricka och porttelefoni. Samtidigt installerades en digital tvättbokningstavla utanför tvättstugan, där bokning sker med nyckelbrickan. Entreprenör var Söderlås vid Ringen AB.

Underhållsarbete

I juni-juli målades alla fönster mot Östgötagatan. Även lokalernas fönster och dörrar målades och lokalernas trösklar byttes. Entreprenör var Timblads måleri AB.

I november stärktes skalskyddet mot Östgötagatan, genom att nya brytskydd monterades i entréportarna och låscyldrarna försågs med skal av härdat stål. Entreprenör var Söderlås vid Ringen AB.

I december spolades fastighetens alla avloppsrör. Entreprenör var Haggrens rör AB.

Extern förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och administrationen av lägenhetsförteckningen har sedan 2013 anförtrots Fastighetsägarna Service AB.

Fastighetsskötseln uppdrogs till och med juni månad åt Vaxholms Måleri, vars fastighetsskötare var Roland "Rolle" Nilsson. Vid halvårsskiftet upphörde samarbetet. Från juli månad har istället Städhuset AB skött trapphusstädningen och från oktober har föreningen anlitat Lennart Johansson på LJ Städ- och fastighetsservice som fastighetsskötare.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2008	Fasadrenovering. Målning fönster mot gata. Målning plåttak.
2009	Bygga cykelskjul gård
2010	Indragning glasfiberkabel (öppet nät). Stamspolning.
2014	Ny fjärrvärmecentral. Målning fönster mot gård.
2015	OVK
2016	Nya frånluftsfläktar. Nya lås allmänna utrymmen. Stamspolning.
2018	Renovering av portar. Fasadvätt mot gata. Installation av fastighetsboxar.
2019	Renovering av trapphusen. Målning fönster mot gata. Stamspolning.

Internet och tv

Fiberkabel drogs 2010 in till lägenheter och lokaler. Föreningen har ett öppet nät. Det innebär att medlemmar och hyresgäster själva väljer internetleverantör. Kontraktet med operatören Comhem förlängdes 2019, och löper nu fram till 2023. Det innebär att alla även framgent kan välja mellan det öppna fibernätet och Comhems koaxfibersystem ("tre hål i väggen"). Comhem levererar även ett basutbud av tv-kanaler gratis till alla. Från september 2020 krävs digital tv-mottagare för tillgång till dessa.

Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 59. Under året har 7 tillkommit och 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 60. Fyra bostadsrätter har överlåtits under året.

Föreningen är restriktiv till andrahandsuthyrning. Föreningens stadgar föreskriver att andrahandsuthyrning tillåts endast vid giltiga skäl och efter medgivande av styrelsen. En avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Medlemmarna betalar sin andel av varmvattenförbrukningen. Förbrukningen fjärravläses av entreprenören Techem Sverige AB och kostnaden justeras en gång per år. Den som förbrukar mindre varmvatten än förväntat får pengar tillbaka och den som förbrukat mer efterdebiteras. Vid medlemsskifte regleras debitering enligt överlåtelsedatum.

Styrelsen

Efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande (vald av stämman)	Henrik Vigren, 75:an
Ledamöter	Gudrun Hjorth, 79:an
	Tommy Zetterberg, 75:an
	Tomas Niemelä, 77:an
	Linus Storhannus, 75:an
Suppleanter	Desiré Lundqvist, 77:an
	Helen Haglund, 75:an

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är ledamöterna Tommy Zetterberg, Tomas Niemelä och Gudrun Hjorth samt suppleanterna Desiré Lundqvist och Helen Haglund.

Styrelsen konstituerade sig den 27 maj och utsåg då Gudrun Hjorth till kassör. Sekreterarposten beslöts vara ambulerande. Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening. Suppleanterna kallas alltid till styrelsens sammanträden. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, varav 7 efter årsmötet den 21 maj.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft ett arbetsintensivt år. Det inleddes med trapphusrenovering under vintern/våren, fortsatte med fönstermålning under sommaren, implementering av nytt inpasseringssystem med porttelefoni under hösten och avslutades med stamspolning i december. Alla entreprenader har gått som planerat, och alla budgetar har hållits.

Problemen med upprepad vandalisering av kodlås och låscylinrar i fastighetens entréer som drabbade föreningen 2018 fortsatte under 2019, då även mässingshandtagen mot gatan stals. Det nya inpasseringssystemet samt stärkta lås- och brytskydd som monterades på hösten har dock haft avskräckande effekt.

Styrelsen planerar endast mindre underhållsåtgärder under 2020, bland annat uppfräschning av exteriöra plåtdörrar/luckor och renovering av cykelskjul.

Revisorer

Årsmötet valde Eva Stein till revisor med Elias Haraldsson som revisorssuppleant för ett år, båda från företaget Allegretto Revision.

Valberedning

Årsmötet valde Moa Bergman (75:an), Salan Ahlgren (77:an) och Daniel Rasović (75:an) till valberedning. Sammankallande har varit Salan Ahlgren.

Föreningsstämma

2019 års ordinarie föreningsstämma ägde rum den 21 maj. Stämman hölls på Indiska Källaren, Ölandsgatan 44, där föreningen också bjöd på mat. Ordförande på stämman var Karin Rosander (extern) och sekreterare var Josefine Granding Larsson (79:an). 22 av 43 medlemslägenheter var representerade på mötet, varav ingen med fullmakt. A

Händelser under året

Styrelsen arrangerade vårstädning med grillning onsdagen den 8 maj. Ett 10-tal boende deltog.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2682	2590	2354	2321	2324	2285	2276
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1342	720	623	16	463	-275	-101
Soliditet (procent)	85,1	85,1	84,0	83,7	83,0	82,5	81,3
Lån per kvadratmeter (kr)	2181	2303	2361	2563	2707	2871	3008

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året. Föreningen planerar ingen avgiftshöjning under 2020.

Föreningen har ett positivt kassaflöde över tid. Under 2019 nyttjades cirka 2,3 miljoner av befintliga medel till att finansiera planerat underhåll: trapphusrenovering, fönstermålning, nytt inpasserings-system och stamspolning. Kostnaderna gav ett minusresultat för året, men föreningen har fortsatt god likviditet. Under året amorterades 300 000 kronor på föreningens lån.

Lånebild vid årets slut:

Bank	Belopp (kr)	Ränta (%)	Lånet förfaller
Stadshypotek	6 500 000	1,25	30 juli 2020
Stadshypotek	1 200 000	1,5	Rörligt

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtels e- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	44 806 204	4 053 604	1 452 290	-3 012 141	720 079	49 956 453

Resultatdisposition
enligt föreningsstämman:

Förändring av fond för yttre underhåll			254 400	-254 400		
Balanseras i ny räkning				720 079	- 1 720 079	
Årets resultat					1 341 694	-1 341 694
Belopp vid årets utgång	44 806 204	4 053 604	1 706 690	-2 546 462	-1 341 694	48 614 759

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-2 546 462
Årets resultat	<u>-1 341 694</u>
Totalt	-3 888 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	254 400
Balanseras i ny räkning	<u>-3 633 757</u>
Totalt	-3 888 157

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	2 682 220	2 593 784
Övriga rörelseintäkter	3	126	420
Summa rörelseintäkter		2 682 346	2 594 204
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 572 633	-1 423 371
Övriga externa kostnader	5	-3 489	-2 782
Personalkostnader och arvoden	6	-91 994	-90 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 375	-287 916
Summa rörelsekostnader		-3 954 491	-1 804 905
Rörelseresultat		-1 272 145	789 299
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		32 560	32 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 210	-102 049
Summa finansiella poster		-69 549	-69 220
Resultat efter finansiella poster		-1 341 694	720 079
Resultat före skatt		-1 341 694	720 079
Årets resultat		-1 341 694	720 079

v

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	7	55 615 129	55 873 717
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	27 787
Summa materiella anläggningstillgångar		55 615 129	55 901 504
Summa anläggningstillgångar		55 615 129	55 901 504
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 164	4 510
Övriga fordringar		122 384	133 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 468	41 054
Summa kortfristiga fordringar		140 016	179 411
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 338 003	2 621 959
Summa kassa och bank		1 338 003	2 621 959
Summa omsättningstillgångar		1 478 019	2 801 370
SUMMA TILLGÅNGAR		57 093 148	58 702 874

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		48 859 808	48 859 808
Fond för yttre underhåll		1 706 690	1 452 290
Övriga fonder		1 936 418	1 936 418
Summa bundet eget kapital		52 502 916	52 248 516
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 546 462	-3 012 141
Årets resultat		-1 341 694	720 079
Summa fritt eget kapital		-3 888 156	-2 292 062
Summa eget kapital		48 614 760	49 956 454
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 700 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		7 700 000	8 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		156 020	179 827
Skatteskulder		11 401	13 198
Övriga skulder		162 790	162 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		448 177	391 145
Summa kortfristiga skulder		778 388	746 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 093 148	58 702 874

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 (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1,0%)
Tvättstuga och hiss	10%	(10%)
Balkong och terrass	2%	(2%)
Byggnadsförbättringar	20%	(20%)
Inventarier	0%	(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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	1 250 164	1 250 163
Hyror	1 416 103	1 319 848
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 915	9 785
Övriga hyresintäkter	5 038	13 988
Summa	2 682 220	2 593 784

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt	126	420
Summa	126	420

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	60 521	117 504
Städning	59 255	-
Tillsyn, hissar	19 460	25 586
Trädgårdsskötsel	2 246	21 231
Snöröjning	9 049	15 031
Sotning	10 423	-
Hisskötsel	29 806	7 220
Reparationer	83 198	60 008
EI	86 629	83 069
Uppvärmning	414 551	416 734
Vatten	73 527	69 487
Sophämtning	30 447	35 613
Försäkringspremie	61 300	74 495
Fastighetsavgift bostäder	61 965	60 165
Fastighetsskatt lokaler	118 000	108 000
Övriga fastighetskostnader	12 762	8 731
Kabel-tv/Bredband/IT	18 369	26 558
Revisionsarvode	13 000	12 500
Förvaltningsarvode ekonomi	88 247	68 466
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Panter och överlåtelser	11 625	25 718
Juridiska åtgärder	-20	20
Övriga externa tjänster	9 217	10 162
	1 273 577	1 252 236
Underhåll		
Trapphusreovering	1 696 673	-
Stamspolning	44 150	-
Lås, inpasseringssystem	184 217	-
Fasader	-	108 777
Fönstermålning	374 016	-
Lekutrustning	-	3 524
Nya cykelställ och portreovering	-	58 834

Totalsumma drift- och fastighetskostnader **3 572 633** **1 423 371**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	3 489	2 782
Summa	3 489	2 782

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	20 836
Summa	91 994	90 836

Föreningen har ingen anställd person

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	20 900 822	20 900 822
-Ombyggnad	3 641 166	3 641 166
-Mark	36 576 320	36 576 320
	61 118 308	61 118 308
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 244 591	-4 992 759
-Årets avskrivning enligt plan	-258 588	-251 832
	-5 503 179	-5 244 591
Redovisat värde vid årets slut	55 615 129	55 873 717
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 600 000	35 000 000
Mark	68 200 000	49 800 000
	109 800 000	84 800 000
Bostäder	98 000 000	74 000 000
Lokaler	11 800 000	10 800 000
	109 800 000	84 800 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	813 422	813 422
	<u>813 422</u>	<u>813 422</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-785 635	-749 551
-Årets avskrivning enligt plan	-27 787	-36 084
	<u>-813 422</u>	<u>-785 635</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>27 787</u>

Not 9 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 338 003	2 621 959
Summa	<u>1 338 003</u>	<u>2 621 959</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	rörligt	1,50%	1 200 000		1 200 000
Stadshypotek	2020-07-30	1,25%	6 500 000		6 500 000
Stadshypotek					300 000
			<u>7 700 000</u>		<u>8 000 000</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 467 000	13 467 000
Summa ställda säkerheter	<u>13 467 000</u>	<u>13 467 000</u>

Not 12 Eventualförpliktelser

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

✓

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat


Underskrifter

Stockholm 8 / 5 2020


Henrik Vigren, ordförande


Gudrun Hjorth, kassör


Tomas Niemelä


Tommy Zetterberg


Linus Storhannus

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2020


Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Harvpinnen 75-79

Org.nr 769604-3681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harvpinnen 75-79 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.

a.

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 Harvpinnen 75-79 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 9 maj 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor