

Årsredovisning 2019

Brf Grafikern

Org nr 769624-8298

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

DA
PN
MC CB
ND

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet, Telefonfabriken 5 i Stockholms kommun förvärvades 2013-09-27.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3 873 m². Föreningen disponerar över 35 garageplatser samt en MC-plats i eget källargarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar,

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Telefonfabriken 4 (Brf Kubisten). Gemensamhetsanläggningarna omfattar underjordiskt garage samt gångvägar inklusive planteringar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende byggnadsdelar samt vatten- och avloppsledningar.

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende infästning av fasad belastar fastigheten.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019, vilken sträcker sig elva år framåt i tiden, till 2030. Planen uppdateras fortlöpande.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2013.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Föreningen har tecknat avtal med Wahlings Installationsservice AB (WIAB) om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hissbesiktning och källsortering. Städning sköts av Marie Puts & Städ Fastighet AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB. Avtalet gäller till den 31 december 2020.

M
PN
MR ND
OB
PB

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-06-24. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 911 521 kr (744 194 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 8.

Under året har styrelsen förhandlat om ett av föreningens lån med lägre snittranta som följd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 87 (85)

Under året har åtta (tre) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Reinius	ledamot/ordf.
Nina Berglund	ledamot/kassör
Perikles Nalbantis	ledamot/sekr.
Nicolaus Daun	ledamot
Stefan Svensson	ledamot
(avgick i september)	
Albert Löfgren	suppleant
Sanaz Afshari	suppleant
David Rydin	suppleant

Till **revisor** har Öhrlings

PricewaterhouseCoopers AB valts med Per Andersson som huvudansvarig och som revisorssuppleant valdes Hans Nordman.

Valberedningen består av Sandra Lindström och Marcus Hagström varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till tolv (tio). Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

På föreningens årsstämma 2019 röstades en motion igenom som innebar att föreningen avsatte 750 000 kr för installation av solceller. En del av dessa pengar skulle användas för att anlita en solcellskonsult och ge denne i uppdrag att ta fram underlag för installation av solceller, ta in och hantera offerter för installation av solceller i föreningen samt projektleda en eventuell installation. Under 2019 har offerter tagits in från ett antal solcellskonsulter. Arbeta pågår med att sammanställa inkomna offerter.

Styrelsen besiktigade fastigheten tillsammans med föreningens fastighetsförvaltare Karl Pettersson (WIAB) i juni 2019. Vi noterade då skador på fasaden som orsakats av inbrottsförsök (tre lägenheter) samt att färg var avskavd på entréerna till hissarna, både i port 11 och 5. Som åtgärd beställdes målningsarbete via WIAB men i övrigt har inget underhåll utöver WIABS kontinuerliga arbete med att hålla fastigheten i gott skick utförts under året.

Styrelsen beslutade under året att befintlig belysning i trapphusen skulle bytas ut till LED-belysning. Uppdraget gavs till Miljöbelysning AB som bytte ut samtliga lampor samt konverterade armaturer till LED-belysning i båda trapphusen. Lampor i garagen kommer att bytas ut till LED-belysning i den takt som de går sönder.

Administrationen av för garageplatserna lades över på RB Ekonomi under året, till en kostnad av 9 000 kr per år. I detta tilläggsavtal till redan befintligt avtal ingår att RB Ekonomi fr.o.m 2020-01-01 hanterar följande rörande föreningens garageplatser: registrering och avisering av hyresavtal, påminnelse-/inkassohantering enligt grundavtalets påminnelserutin, upprättande och signering av nya hyresavtal enligt fullmakt, uppsägningar av platser, hantering av kölista samt kundsupport.

MRC
PN
AD
NB
OBB

Zickzack-rampen i backen mellan BRF Grafikern och BRF Kubisten är en gemensamhetsanläggning. Styrelsen har under året tillsammans med styrelsen i BRF Kubisten beslutat om nyplantering av växter där. Till våren kommer Berberis-buskar att planteras längs med 11:ans fasad och befintlig plantering vid zickzack-gången kommer att bättras på med nya växter av samma sort som redan finns planterade. Kostnad för detta delas lika mellan BRG Grafikern och BRF Kubisten. Styrelsen har under året tagit fram och antagit en plan för att motverka inbrott. Enligt planen ska föreningen bekosta låsbara handtag för fönster och balkongdörrar samt ge ett ekonomiskt bidrag å 2 000 kr för införskaffande av hemlarm för boende upp t.om. våning 3. Maximal kostnad för detta är 78 500 kr.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen efter villkorsändringar av lånen.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 708 kr/m². Vid budgetarbetet för 2020 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte till LED-lampor i trapphus	92
Målningsarbete efter inbrott och skador i hissar	12

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 55 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Lagning av stensmjölsytor	2020	5
Oförutsedda utgifter	2020	15
Serviceavtal och fastighetsskötsel	2020	35

NS
MR PN MB
OAB

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 940 000	50 000 000	387 300	-697 530	130 398	149 760 168
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			96 825	-96 825		
Balanseras i ny räkning				130 398	-130 398	
Årets resultat					152 653	152 653
Belopp vid årets utgång	99 940 000	50 000 000	484 125	-663 957	152 653	149 912 821

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 193	3 210	3 182	3 163	3 190
Resultat efter finansiella poster, Kkr	153	130	-2	-131	-175
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	1 243	1 220	1 089	959	915
Soliditet, %	79,1	78,7	78,4	77,8	77,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm boarea, kr	708	708	708	708	708
Lån per kvm boarea, kr	10 082	10 318	10 510	10 840	10 993
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	48 347	48 628	48 910	49 191	49 472
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,52	1,94	2,27	2,55	2,64
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,9	21,2	21,5	22,0	22,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-663 957
Årets resultat	152 653
	<hr/>
	-511 304
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	213 000
I ny räkning överföres	-724 304
	<hr/>
	-511 304

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 192 671	3 209 584
Summa rörelseintäkter		3 192 671	3 209 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 154 204	-1 036 539
Övriga externa kostnader	4	-130 547	-106 945
Personalkostnader	5	-63 082	-63 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 090 120	-1 090 120
Summa rörelsekostnader		-2 437 953	-2 296 685
Rörelseresultat		754 718	912 899
Finansiella poster			
Räntekostnader		-602 065	-782 501
Summa finansiella poster		-602 065	-782 501
Årets resultat		152 653	130 398

PP
PN
MR
CEB
ND

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	187 246 362	188 336 482
Summa materiella anläggningstillgångar		187 246 362	188 336 482
Summa anläggningstillgångar		187 246 362	188 336 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		142	7 629
Övriga fordringar		80	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 705	57 852
Summa kortfristiga fordringar		72 927	65 527
Kassa och bank		2 207 020	1 871 526
Summa omsättningstillgångar		2 279 947	1 937 053
SUMMA TILLGÅNGAR		189 526 309	190 273 535

MR
PN
OUB
ND

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 940 000	149 940 000
Fond för yttre underhåll		484 125	387 300
Summa bundet eget kapital		150 424 125	150 327 300
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-663 957	-697 530
Årets resultat		152 653	130 398
Summa fritt eget kapital		-511 304	-567 132
Summa eget kapital		149 912 821	149 760 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 10	38 271 404	39 182 925
Summa långfristiga skulder		38 271 404	39 182 925
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	777 436	777 436
Leverantörsskulder		71 239	78 809
Skatteskulder		48 300	46 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	445 109	428 137
Summa kortfristiga skulder		1 342 084	1 330 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 526 309	190 273 535

MY
PK
PN
MR
DB
ND

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	754 718	912 899
Avskrivningar	1 090 120	1 090 120
Erlagd ränta	-602 065	-782 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 242 773	1 220 518
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	7 487	-7 562
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-14 887	28 816
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-7 570	-16 636
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	19 212	-33 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 247 015	1 191 432
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-911 521	-744 194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-911 521	-744 194
Förändring av likvida medel	335 494	447 238
Likvida medel vid årets början	1 871 526	1 424 288
Likvida medel vid årets slut	2 207 020	1 871 526

MR
PN
MR
DB
ND

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 616 898	2 616 900
	Avgift, bredband	126 720	126 720
	VA-Bostäder	85 245	90 916
	Hysesintäkter garage	363 145	374 970
	Övriga intäkter	663	78
	Summa nettoomsättning	3 192 671	3 209 584

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Reparationer/underhåll	71 429	22 908
	Fastighetsel	186 182	190 395
	Uppvärmning	202 190	213 845
	Vatten/avlopp	70 024	67 784
	Sophantering	83 005	78 455
	Försäkringspremier	30 191	30 019
	IT-kommunikation, bredband och TV	125 062	124 844
	Gemensamhetsanläggningar	36 811	40 103
	Fastighetsskatt	25 270	23 030
	Fastighetsskötsel	186 646	188 530
	Planerat underhåll	92 050	0
	Övriga driftkostnader	45 344	56 626
	Summa övriga externa kostnader	1 154 204	1 036 539

Handwritten notes in blue ink: a signature, "PN", "DB", "ND", and "PA".

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	23 125	27 675
	Ekonomisk förvaltning	62 832	61 660
	Konsultarvoden	25 921	0
	Övriga externa kostnader	18 669	17 610
	Summa övriga externa kostnader	130 547	106 945

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	48 000	48 000
	Sociala avgifter	15 082	15 081
	Summa personalkostnader	63 082	63 081

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	193 515 000	193 515 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 515 000	193 515 000
	Ingående avskrivningar	-5 178 518	-4 088 398
	Årets avskrivningar	-1 090 120	-1 090 120
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 268 638	-5 178 518
	Utgående redovisat värde	187 246 362	188 336 482
	Redovisat värde byggnader	124 545 762	125 635 882
	Redovisat värde mark	62 700 600	62 700 600
	Summa redovisat värde	187 246 362	188 336 482

Taxeringsvärdets fördelning

Taxeringsvärde byggnad	77 527 000	68 303 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	28 000 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder	118 000 000	94 000 000
Lokaler	2 527 000	2 303 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna årsavgifter, varmvatten	32 931	33 996
	Förutbetald försäkringspremie	23 673	23 856
	Övriga förutbetalda kostnader	16 101	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 705	57 852

PA
PNC
MTR
ND QAB

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	777 436	777 436
	Amortering inom 2 till 5 år	3 109 744	3 109 744
	Amortering efter 5 år	35 161 660	36 073 181
	Summa långfristiga skulder	39 048 840	39 960 361

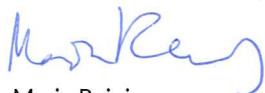
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	0,94	476 984	5 858 096
Stadshypotek	2020-12-30	1,99	27 032	8 564 566
Stadshypotek	2022-12-30	0,73	86 388	8 379 740
Stadshypotek	2022-12-30	1,48	160 000	7 681 872
Stadshypotek	2023-12-30	1,36	27 032	8 564 566
Summa			777 436	39 048 840
Avgår kortfristig del				777 436
Summa långfristiga skulder				38 271 404

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	240 083	231 369
	Upplupna räntekostnader	66 127	114 870
	Uppvärmning	24 330	28 011
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	28 900	28 900
	Övriga upplupna kostnader	85 669	24 987
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	445 109	428 137

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 600 000	43 600 000
	Summa ställda säkerheter	43 600 000	43 600 000

Stockholm den 29 april 2020



Maria Reinius
Ordförande




Nina Berglund



David Rydin



Nicolaus Daun



Perikles Nalbantis

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2020.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grafikern, org.nr 769624-8298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grafikern för år 2019.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

BS

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grafikern för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

00

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor