



Årsredovisning 2019

Brf Atlasmuren
Org. 702000-0951

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Kundtjänst: 010 - 175 71 00, kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Pistongen 6 i Stockholms kommun förvärvades 1953. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Lokstallsgatan 6. Fastigheten byggdes 1928 och har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1671 kvm, varav 1487 kvm utgör lägenhetsyta och 184 kvm biyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har för närvarande ingen uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har tecknats hos Protector Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan upprättades ursprungligen 2012 och uppdaterades 2018. Den sträcker sig till år 2067.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av tre dörrar i källaren samt installation av kodlås.	2017
Div reparation av fönster, balkong, och lägenheter.	2017
Reparation läckage vattenledningsstam i Källaren.	2017
Målning utsidafönster hyreslokalen.	2017
Ny fjärrvärmeundercentral	2016
Tvättstuga - nya maskiner	2014
Målning takkupor sydsida och takfotsrännor	2014
Hissmaskin mm bytt	2013
OVK-besiktning	2012
Fönster mot gata ommålade	2009
Fönster mot gården ommålade	2007
Tvättstuga renoverad	2007
Gatufasad omputsad	2001
Taket omlagt	1997
Trapphus ommålat	1994
Stambyte - lägenheter	1990
Gårdsfasad omputsad	1989

Fastighetsförvaltning avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftia Förvaltning AB.

Ekonomisk förvaltning utförs av Förvaltning i Östersund AB. Internet, tv och telefoni finns genom Com Hem. Avtalet löper till 2020-12-31.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-12-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1989-08-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar antogs slutligen på ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2018 och registrerades hos Bolagsverket 2018-08-23. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har under året varit medlemmar i Fastighetsägarna.

19

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 33 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 10 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 34. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på för närvarande 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med för närvarande 473 kr

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-28 haft följande sammansättning:

Aron Levander	ledamot/ordf.
Magnus Graf Morin	ledamot
Niklas Ryskog	ledamot
Malin Granlund	suppleant
Börje Persson	suppleant

Till **revisor** har Per Engzell, Engzell Revisionsbyrå valts och till revisorssuppleant Ragnar Santesson (Winthers Revisionsbyrå)

Valberedningen består av Angelica Hermansson och Hugo Cornelius

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året uppgått till 7 st. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen gemensamt, av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ett omfattande stambyte har genomförts i fastighetens källare, vilket har inneburit höga kostnader över det normala. Under arbetets gång har det visat sig att den firma som föreningen anlitat till att filma hur rören gick i golvet har lämnat helt felaktiga uppgifter. Detta har lett till både merarbete och merkostnader.

Kort innan stamreningen inleddes mötte en representant för föreningen vår hyresgäst Granitbiten för förhandling i Nacka tingsrätt gällande avgiften för lokalen. Efter avslutad förhandling valde Granitbiten att säga upp sitt hyresavtal med föreningen. Vi söker således en ny hyresgäst som kan flytta in i lokalen nu när stambytet är slutfört.

I flytten tog Granitbiten med sig det kök som de tidigare installerat i lokalen, varför föreningen nu kommer att installera ett nytt sådant, för att på så vis kunna hyra ut lokalen fullt utrustad.

Styrelsen valde att köpa loss det ventilationssystem och samt det skalskydd som installerats i lokalen av Granitbiten.

Som en följd av de kostnader som varit under året samt de poster som ligger framför oss i underhållsplanen har styrelsen därför tagit beslut om höjning av avgifterna med max 15 %. Höjningen träder i kraft fr o m 1/7 2020.

För att undvika att få ett negativt eget kapital har föreningen valt att skriva upp markvärdet till taxeringsvärdet för marken. Det innebär en ökning med 39 673 685 kr, som stärker upp såväl posten Byggnader och mark samt Eget kapital. Taxeringsvärdet för 2019 års värde har använts vid uppskrivningen.

Föreningens resultat för år 2019 är -1 373 Kkr att jämföra med 2018 då resultatet var 158 Kkr. Skillnaden beror på kostnader för stambyte som tagits under 2019.

Föreningen räntekostnader 2019 är i nivå med föregående år. Föreningens fastighet är lågt belånad.

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 investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen 2019 ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är, exkluderat reparations- och underhållsåtgärder, förhållandevis stabil. Se resultaträkningens not 3 och 4 för mer detaljer.

Genomförd åtgärd	Kkr
Köp av ventilation och skalskydd från Granitbiten	62,5
Stamrening i källaren	1 369

13

Händelser efter räkenskapsåret

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i balansräkningen. De största åtgärderna i närtid enligt underhållsplanen framgår nedan, belopp exklusive moms. Styrelsen avgör vid varje tillfälle både behov och i vilken ordning som olika åtgärder ska genomföras.

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad/Kkr.</i>
Måla fönster (gatan)	2020	200
Nya elstigar, elcentral och elservis	2021	960
Renovera trapphus	2023	125
Måla fönster (gården)	2023	175
Relining gasledning	2025	325

4

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 550	1 354 775		521 083	-784 310	157 872	1 344 970
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond				122 181	-122 181		
Ianspråktagande yttre fond							
Balanseras i ny räkning					157 872	-157 872	
Uppskrivning mark			39 673 685				39 673 685
Årets resultat						-1 372 627	-1 372 627
Belopp vid årets utgång	95 550	1 354 775	39 673 685	643 264	-748 619	-1 372 627	39 646 028

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	859	897	893	842	812
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 373	158	53	-85	92
Soliditet, %	93,2	37,9	35,0	34,0	36,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	400	400	400	400	400
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 315	1 315	1 315	1 315	1 315
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	64	64	64	64	64
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,23	1,37	1,34	1,23	1,45

* 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	-748 619
Årets resultat	-1 372 627
	<hr/>
	-2 121 246
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	-169 878
Ur yttre fond ianspråktagas	555 000
I ny räkning överföres	-1 736 124
	<hr/>
	-2 121 246

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning,

19

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	859 492	896 345
Övriga rörelseintäkter		647	637
Summa rörelsens intäkter m.m.		860 139	896 982
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 994 973	-492 591
Övriga externa kostnader	4	-148 062	-154 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 627	-65 627
Summa rörelsens kostnader		-2 208 662	-712 289
Rörelseresultat		-1 348 523	184 693
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-24 104	-26 821
Summa finansiella poster		-24 104	-26 821
Resultat efter finansiella poster		-1 372 627	157 872
Årets resultat		-1 372 627	157 872

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	42 280 576	2 672 518
Summa materiella anläggningstillgångar		42 280 576	2 672 518
Summa anläggningstillgångar		42 280 576	2 672 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	12 248
Övriga fordringar		39 562	5 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	30 072	30 477
Summa kortfristiga fordringar		69 634	48 089
Kassa och bank		209 987	840 435
Summa omsättningstillgångar		279 621	888 524
SUMMA TILLGÅNGAR		42 560 197	3 561 042

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 450 325	1 450 325
Fond för yttre underhåll	643 264	521 083
Uppskrivningsfond mark	39 673 685	0
Summa bundet eget kapital	41 767 274	1 971 408
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-748 619	-784 310
Årets resultat	-1 372 627	157 872
Summa fritt eget kapital	-2 121 246	-626 438
Summa eget kapital	39 646 028	1 344 970
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut	1 955 000	1 955 000
Summa långfristiga skulder	1 955 000	1 955 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	854 171	36 003
Aktuell skatteskuld	5 325	1 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 673	223 774
Summa kortfristiga skulder	959 169	261 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 560 197	3 561 042

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 348 523	184 693
Justeringar för avskrivningar	65 627	65 627
Erlagd ränta	-24 104	-26 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 307 000	223 499
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	12 248	-12 248
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-34 957	-7 890
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	818 168	-12 805
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-118 907	38 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-630 448	228 692
Förändring av likvida medel	-630 448	228 692
Likvida medel vid årets början	840 435	611 743
Likvida medel vid årets slut	209 987	840 435

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principierna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Föreningens byggnad skrivs av på 100 år.

Byggnad: 100 år 1 %

Fastighetsförbättringar: 25- 65 år 1,53 - 4%

Inventarier: 5 år 20%

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fond sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	595 392	595 392
	Hyresintäkt lokaler	252 384	294 320
	Övriga intäkter	11 715	6 633
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	859 491	896 345

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	38 478	34 136
	Städ	12 224	14 672
	Reparationer och underhåll	1 520 957	58 591
	Fastighetsel	21 006	20 094
	Fjärrvärme	220 278	226 047
	Vatten	24 549	17 996
	Sophämtning	35 276	32 889
	Fastighetavgift/fastighetsskatt	50 062	46 032
	Försäkringspremier	29 179	28 469
	Övriga driftkostnader	42 964	13 665
	Summa personalkostnader	1 994 973	492 591

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	49 331	47 133
	Revision	14 915	15 415
	Serviceavgift branschorganisation	5 048	4 985
	Konsultarvoden	72 713	69 537
	Bankkostnader	4 050	3 771
	Övriga externa kostnader	2 005	13 230
	Summa övriga externa kostnader	148 062	154 071

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 057 727	5 057 727
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 057 727	5 057 727
	Ingående avskrivningar	-2 385 209	-2 319 582
	Årets avskrivningar	-65 627	-65 627
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 450 836	-2 385 209
	Årets uppskrivningar	39 673 685	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	39 673 685	0
	Utgående redovisat värde	42 280 576	2 672 518
	Redovisat värde byggnader	1 618 525	1 642 753
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	662 051	703 450
	Redovisat värde mark	40 000 000	326 315
	Summa redovisat värde	42 280 576	2 672 518
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	56 626 000	40 727 000
	varav byggnader:	16 626 000	13 727 000

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Ekonomisk förvaltning	12 108	11 813
	Fastighetsförsäkring	9 749	9 440
	Com Hem	1 868	1 838
	Övriga förutbetalda kostnader	6 347	7 386
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 072	30 477

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	SEB, amortering efter 5 år	1 955 000	1 955 000
	Summa långfristiga skulder	1 955 000	1 955 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2022-12-28	1,32		1 000 000
SEB	2020-12-28	1,20		955 000
Summa			0	1 955 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				1 955 000

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	37 767	90 152
	Revision	15 500	15 500
	Upplupna räntor	518	478
	Fjärrvärme	0	30 430
	Övriga upplupna kostnader	45 888	87 214
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 673	223 774

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 768 000	2 768 000
	Summa ställda säkerheter	2 768 000	2 768 000

Not 10 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

NOTER

Stockholm den 2020-05-20



Magnus Graf Morin



Aron Levander



Niklas Ryskog

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/6 2020.

Engzell Revisionsbyrå



Per Engzell

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Atlasmuren, org.nr 702000-0951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Atlasmuren för år 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 och kassaflöde 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 har 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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.

13

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 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 Bostadsrättsföreningen Atlasmuren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-06-01



Per Engzell
Auktoriserad revisor