

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Friska Viljor

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carl Henrik Adelman	Ledamot
Gustav Erik Magnus Björndahl	Ledamot
Aira Leena Hakala	Ledamot
Lena Margareta Hammergren	Ledamot
Karin Kellander Kinch	Ledamot

Frida Inga Helena Dalemar	Suppleant
Max Lorentz Derfält	Suppleant
Pär Tobias Thorsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pär Tobias Thorsson	Ordinarie Extern	Revis
---------------------	------------------	-------

Valberedning

Marta Castenfors
Gunilla Nordlund

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sigyn 20	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

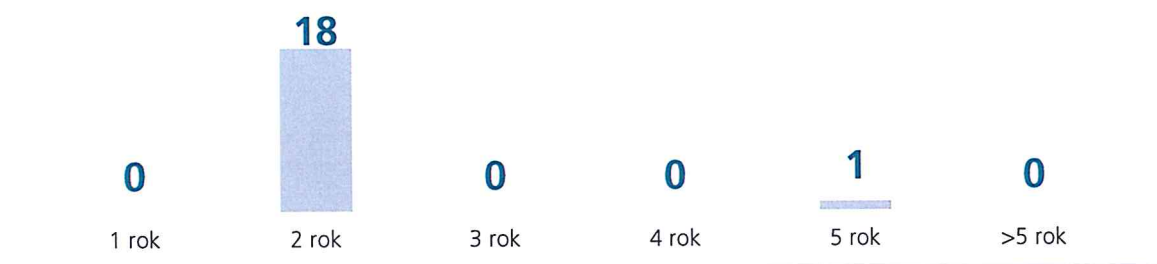
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 020 m², varav 1 477 m² utgör lägenhetsyta och 543 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	58 m ²	2022-08-31
Delikatessbutik	62 m ²	2022-09-30
Sushirestaurang	45 m ²	2020-12-31
Spa	45 m ²	2020-10-31
Bilvårdsanläggning	237 m ²	2021-12-31
Städfirma	96 m ²	2020-12-20

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2019	Uppgradering av fjärrvärmesystemet.
Trapphus	2019	Underhåll innerdörr trapphus, inläggning matta
Entrédörr	2018	Slipning och oljning
Underhåll tak	2017	Målning av takdetaljer, tätning av ventilationsrör och installation av taksäkerhetsanordning
Gårdsgrind	2017	Svetsning och målning
Tvättutrustning - maskiner	2016	Två nya tvättmaskiner och en torktumlare
OVK-besiktning	2016	
Fönster till butiker	2015	Målning
Gårdsmur	2015	Ny krönplåt
Gemensamma balkonger	2015	Nya golvsikt
Nyfasadputs	2013 - 2014	
Fönsterrenovering	2013 - 2014	
Dränering av mur mot sätertäppan	2012	Dränering genomfördes för att undvika framtida läckage från sätertäppan mot innergård
Gårdsrenovering, nytt marklager	2011	
Nyinstallation hiss	2003	
Rörstambyte	2001	
Elstambyte	2001	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Mårths & Repus Förvaltning AB
Trapphusstädning	Ren Standard
El	Skellefteå Kraft AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Snöskottning tak	BZ Entreprenad
Bredband och TV	B2 Bredband AB (Bredbandsbolaget)
Serviceavtal hiss	Hissgruppen AB
Revision	Revis Ekonomipartner AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB

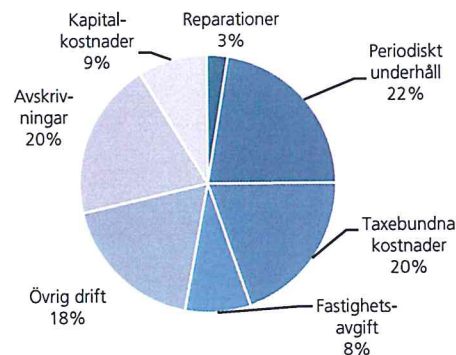
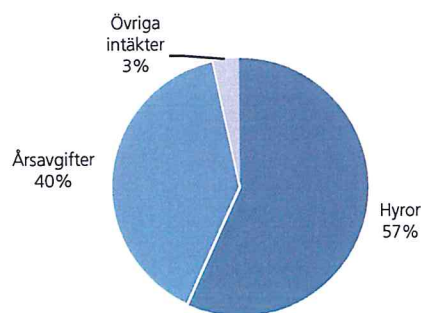
R

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 137 072	1 927 484
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 470 085	1 436 641
Finansiella intäkter	620	417
Minskning kortfristiga fordringar	81 491	0
Ökning av kortfristiga skulder	387 688	32 725
	1 939 884	1 469 783
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 211 473	832 102
Finansiella kostnader	146 910	142 815
Ökning av kortfristiga fordringar	0	77 278
Minskning av långfristiga skulder	208 000	208 000
	1 566 383	1 260 195
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 510 573	2 137 072
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	373 501	209 588

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

R

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen uppgraderat sitt fjärrvärmesystem, vilket på sikt antas sänka kostnaderna för uppvärmning av huset.

Utöver vad som ovan anförts har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	397	397	397	397
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 539	1 497	1 508	1 426
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 558	6 698	6 839	6 980
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	9	10
Värmekostnad/m ² totalyta	122	122	119	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	23	22	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	71	77	70
Soliditet (%)	47	48	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-225	125	83	84
Nettoomsättning (tkr)	1 468	1 437	1 443	1 398

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 477 m² bostäder och 543 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 540 000	0	0	12 540 000
Fond för yttre underhåll	749 435	199 329	-8 283	558 389
S:a bundet eget kapital	13 289 435	199 329	-8 283	13 098 389
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 740 898	-199 329	132 964	-3 674 533
Årets resultat	-225 138	-225 138	-124 681	124 681
S:a ansamlad förlust	-3 966 037	-424 467	8 283	-3 549 852
S:a eget kapital	9 323 398	-225 138	0	9 548 537

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-225 138
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 541 569
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 329
summa balanserat resultat	-3 966 036

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	378 696
att i ny räkning överförs	-3 587 340

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

R

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 468 258	1 436 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 827	0
Summa rörelseintäkter		1 470 085	1 436 641
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 085 838	-684 937
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 635	-147 166
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-337 460	-337 460
Summa rörelsekostnader		-1 548 933	-1 169 563
RÖRELSERESULTAT		-78 848	267 079
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		620	417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 910	-142 815
Summa finansiella poster		-146 290	-142 398
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-225 138	124 681
ÅRETS RESULTAT		-225 138	124 681 ^{ff}

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	17 411 153	17 748 613
Summa materiella anläggningstillgångar		17 411 153	17 748 613
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 413 953	17 751 413
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 891	76 959
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 510 784	2 146 706
Summa kortfristiga fordringar		2 515 675	2 223 665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 515 675	2 223 665
SUMMA TILLGÅNGAR		19 929 628	19 975 079

ff

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 540 000	12 540 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	749 435	558 389
Summa bundet eget kapital		13 289 435	13 098 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 740 898	-3 674 533
Årets resultat		-225 138	124 681
Summa fritt eget kapital		-3 966 037	-3 549 852
SUMMA EGET KAPITAL		9 323 398	9 548 537
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 177 500	8 585 500
Summa långfristiga skulder		6 177 500	8 585 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 508 000	1 308 000
Leverantörsskulder		401 432	70 662
Skatteskulder		26 514	9 815
Övriga skulder		335 854	292 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	156 930	159 998
Summa kortfristiga skulder		4 428 730	1 841 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 929 628	19 975 079

fr

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	34 år	34 år
Yttre anläggningar	10-20 år	10-20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	586 159	586 159
Hyror lokaler momspliktiga	835 940	812 843
Bredbandsintäkter	37 620	37 620
Avgift andrahandsuthyrning	8 525	0
Öresutjämning	14	19
	1 468 258	1 436 641

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Övriga intäkter	1 827	0
	1 827	0

R

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 684	25 684
	Fastighetsskötsel beställning	3 575	5 791
	Snöröjning/sandning	3 548	9 687
	Städning entreprenad	19 030	19 030
	Städning enligt beställning	1 301	326
	Hissbesiktning	0	3 011
	Myndighetstillsyn	4 475	0
	Gemensamma utrymmen	3 755	299
	Gård	6 434	9 124
	Serviceavtal	3 316	3 246
	Förbrukningsmateriel	3 949	6 717
	Brandskydd	8 228	5 313
		83 296	88 226
	Reparationer		
	Lokaler	0	6 413
	Bastu/pool	0	2 425
	Lås	0	9 300
	VVS	33 699	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 613	0
	Elinstallationer	5 676	2 002
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 509
	Hiss	0	7 557
		43 988	36 206
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	103 115	8 284
	Värmeanläggning	275 581	0
		378 696	8 284
	Taxebundna kostnader		
	El	20 526	20 074
	Värme	246 785	245 665
	Vatten	38 747	45 648
	Sophämtning/renhållning	30 256	35 312
		336 314	346 698
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 028	40 016
	Bredband	62 922	53 933
		104 951	93 949
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 593	111 573
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 085 838	684 937

FF

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	360	314
	Juridiska åtgärder	0	18 666
	Inkassering avgift/hyra	2 125	7 134
	Revisionsarvode extern revisor	10 053	10 408
	Föreningskostnader	384	467
	Styrelseomkostnader	7 931	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 130	1 564
	Förvaltningsarvode	70 386	87 639
	Administration	1 825	2 634
	Konsultarvode	26 641	13 630
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		125 635	147 166

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	37 392	37 392
	Förbättringar	294 725	294 725
	Markanläggning	5 344	5 344
		337 460	337 460

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 160 622	22 160 622
	Utgående anskaffningsvärde	22 160 622	22 160 622
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 412 009	-4 074 548
	Årets avskrivningar enligt plan	-337 460	-337 460
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 749 469	-4 412 009
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 411 153	17 748 613
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 762 250	6 762 250
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 243 000	16 791 000
	Taxeringsvärde mark	47 200 000	31 426 000
		66 443 000	48 217 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 200 000	39 600 000
	Lokaler	11 243 000	8 617 000
		66 443 000	48 217 000

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

FF

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	211	9 634
	Klientmedel hos SBC	2 137 131	1 763 630
	Placeringskonto hos SBC	373 442	373 442
		2 510 784	2 146 706

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	558 389	466 092
	Reservering enligt stadgar	199 329	221 208
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-8 283	-128 911
	Vid årets slut	749 435	558 389

Not

11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsda
				g
SEB	1,220 %	1 100 000	1 100 000	2024-03-28
SEB	1,180 %	3 300 000	3 300 000	2020-03-28
SEB	1,810 %	2 785 500	2 993 500	2021-03-28
SEB	1,800 %	500 000	500 000	2021-03-28
SEB	1,820 %	2 000 000	2 000 000	2023-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		9 685 500	9 893 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 508 000	-1 308 000	
		6 177 500	8 585 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 645 500 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 577 500	10 577 500

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	4 880	4 550
	Avgifter och hyror	152 050	155 448
		156 930	159 998

FR

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

FR

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16 / 3 2020



Carl Henrik Adelman
Ledamot



Gustav Erik Magnus Björndahl
Ledamot



Aira Leena Hakala
Ledamot



Lena Margareta Hammergren
Ledamot



Karin Kellander Kinch
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020



Pär Tobias Thorsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Friska Viljor
Org.nr 769602-9045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Friska Viljor 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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. 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, avsiktlig 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 Friska Viljor för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

R

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

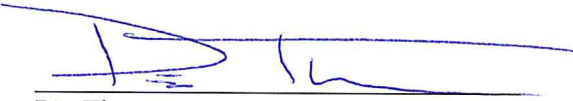
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Boden den 17 april 2020



Pär Thorsson
Auktoriserad revisor