

Årsredovisning 2019

BRF TERRAKOTTAN STÖRRE 769601-8444

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1996-11-26.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Terrakottan 12 på adressen Rörstrandsgatan 9 A, 2tr i Stockholm. Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2.386 kvm samt 4 lokaler om totalt 403 kvm. Föreningen äger också tomten på ca 950 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Tore Ingvar Jonsson	Ordförande
Andres Moora	Ledamot
Carl Peter Ragnar Svanfeldt	Ledamot
Karin Renée Winkler Sjögren	Ledamot
Chris Lizell	Suppleant
Johanna Wiklund	Suppleant

Valberedning

Fredrik Schmekel.

Firmateckning

Firman tecknas av 2 ledamöter gemensamt.

Revisorer

Leif Skarle Revisor Sonora Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1996 Stambyte
2012 Fönsterrenovering

Planerade underhåll

2020-höst Fönstermålning

Avtal med leverantörer

Bredband/Wifi	Ownit/ComHem
Ekonomisk förvaltning	NABO Sickla AB
Fastighetsförvaltning	PURE Maintenance AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	S:t Eriks Hiss
Sophämtning	Stockholm Vatten/Avfall
Styrsystem/Undercentral	Nordomatic

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomiskt resultat och ställning vid årets slut framgår av bifogade resultat- och balansräkning.

Likvida medel per 2019-12-31 var på SEB ca 24 Tkr och på SBAB ca 1.269 Tkr.

Klientmedelskonto på SHB hade likvida medel på ca 570 Tkr.

Fastigheten är taxerad till 100.400 Tkr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

Avgiften för föreningens medlemmar var under verksamhetsåret 2019 300 kr/kvm/år, enligt stämmobeslut. Lägenhetsytan är 2.386 kvm. Lokalhyresgästernas hyresnivå var för 2019 ca 2.600 kr/kvm/år, exkl. fastighetsskatt och moms. Lokalytan är 403 kvm.

Lånebild

Per 31 december 2019 såg föreningens lånebild ut på följande sätt :

Långgivare Belopp i kr Räntesats per 31/12 2019

Handelsbanken 911.000 rörlig 3 mån 1,4 %

Summa lån 911.000

Ränta på likvida medel i SEB/SHB är 2019-12-31 0,0 %.

Kontot i SBAB har 2019 gett ca 0,4 % i ränta på kapital om ca 1.269 Tkr.

Ställda panter

Fastighetsinteckningar utgör 3.270.000 kr.

Ansvarsförbindelser

Inga.

Medlemmar

Under 2019 har en lägenhet överlåtits. Henrik Andrén och Ulrika Andén sålde till Maria och Niklas Bommelin vilka godkändes som nya medlemmar.
Tillträde 2019-07-01.

Löner och arvoden

Antal anställda i föreningen har varit 0 personer. Arvoden till styrelsemedlemmar har utbetalats enligt beslut på föreningsstämman. Detta innebär att ordföranden tilldelats 1,3 basbelopp och de tre övriga ledamöterna delat på 0,7 basbelopp. Basbeloppet för 2019 var 46.500 kr. Arbetsgivaravgifter tillkommer och kostnad för styrelsearvodena totalt har varit ca 119.000 Kr.

Löpande förvaltning

Fastighetsskötsel-städning har utförts av PURE Maintenance AB (PURE).
Gårdens skötsel med växter/träd/bevattning m m utfördes under sommarhalvåret enligt uppgjort avtal med PURE.

NABO Sickla AB (f d Rådum) har skött ekonomisk redovisning för 2019 med Webb-attest, Webb-portal och Styrelserum som hjälpmedel för styrelsen. Attestordning finns dokumenterad. Medlemmar kan betala avgift kvartalsvis med pappersavi, E-faktura eller Autogiro. Lokalhyresgäster betalar lokalhyran månadsvis.

Vattenförbrukningen 2019 var på normal nivå, ca 30 kubik/dygn. Restaurangerna fakturerades kylvatten efter mätaravläsning med ca hälften av fastighetens vatten-förbrukning. Fjärrvärmekostnad, som är föreningens största utgiftspost, var för 2019 ca 440 Tkr, inkl moms.

Ownits gruppanslutning med bredband för alla lägenheter och lokaler i huset fungerar fortsatt mycket bra. Detta bredband-statsnät uppgraderades 1 juli-2016 till 1000 Mbps till en löpande kostnad om 155 kr/lgh /månad, vilken debiteras separat till lägenheter och lokaler.

Serviceavtal för 2019 är tecknat med Nordomatic för styr-regler-anläggningen med värmeväxlare m m. Under jan-mars 2019 hölls en temperatur i lägenheterna på ca 22 grader vilket var till belåtenhet. Värmekurvan trimmades och styrs av utgivare.

Råttgiljotinen sköts enligt avtal av Anticimex. Under 2019 har många råttor dödats av denna utrustning, som sitter på husets avlopp mot Rörstrandsgatan. Få råttor syns på gården numera.

Arbetet med föreningens hemsida och dokumentation, ritningar, styrelsematerial m m utvecklades vidare i verktyget BRfnet som föreningen abonnerar på.

Källsortering av matavfall fortsatta under 2019 med egen soptunna för matsopor.
Sophanteringen för restaurangerna och sophusets nyttjande har tidvis fungerat bra under 2019. Varuvagnar och pallar står ibland för länge. Tomglastömning är fortsatt störande.

Hisservice avtal är tecknat med S:t Eriks Hiss AB, sedan 2017-01-01. Servicen har fungerat bra under 2019 och till halverad kostnadsnivå jämfört med tidigare KONE.

Föreningens har regler för andrahandsuthyrning dokumenterade och under 2019 var en lägenhet uthyrd under del av året. Regler för korttidsuthyrning via Airbnb fastställdes på stämman maj 2017. Någon lägenhet har varit korttidsuthyrd under 2019.

Rörstrandsgatan är numera sommargågata under tiden 13 maj-17 september. Stockholm Stad placerar ut träd/bänkar och restaurangerna hyr ut P-platserna för större ute-serveringar. Boende får köra fram för att lasta. Positivt för restaurangerna med gågatan.

Underhållsplan för yttre underhåll av fastigheten är framtagen och avsättning till fond för yttre underhåll skedde i senaste bokslutet. Fonden har ett balanserat värde om 604 Tkr i bokslutet per 2019-12-31.

En fasadskada på innegården lagades juni-2019 genom skylift och murare som arbetade en vecka med att skrapa loss lösa delar, mura med nytt bruk och måla. Kostnad för detta arbete med material och skylift totalt 70 Tkr exkl moms.

Ventilbyte och injustering på föreningens 150 element utfördes nov-dec-2019 av Energisparkonsult AB, till en kostnad om ca 150 Tkr inkl moms. Åtgärden var rekommenderad i senaste Energideklaration från 2018.

Radonmätning påbörjades dec-2019 då PURE la ut dosor i 4 lägenheter..
Poppeln på gården beställdes att kapas och pilen beställdes att hamlas under jan-2020.
Gårdsport vid NOVE/trappa byttes ut nov-2019 till en kostnad på ca 64 Tkr inkl moms.
OVK för lägenheter/lokaler beställdes att utföras jan-2020 av Ventexpert AB.
Ny VS2-cirkpump installerades jan-2019 till en kostnad av ca 32 Tkr inkl moms.

Vattenskada på RAW anmäldes av Nino 11 feb-2019 till föreningen. Tätskiktsskador.
Fuktrapport med besiktningsdatum 2018-08-27 bifogades. Byggare har enligt Nino provisoriskt lagat golvskadorna så att inte fuktskadan förvärras.

Ny vattenskada upptäcktes efter att vatten runnit ut i RAW-förrådet periodvis 1-16 sept 2019. Bromma Högtryck lokaliserade skadorna den 16 sep genom filmning. Råttor hade ätit av avloppsröret under ristvätten och en skarv hade lossnat på avloppsrör under storköket på RAW. Läckaget hade pågått en längre tid. Blev synlig då kryppgrund/bjälkar m m var mättade.

Skadorna anmäldes till IF som besiktigat och OCAB har tagit fram vattenskaderapport och fuktmätt. OCAB flexade bort färg/puts på vattensjuka väggar 1 okt och möte med Gärdets Bygg och IF 15 okt, då rivningsplan för RAWs golv diskuterades. Efter rivning skall OCAB torka/sanera. SH Snickeri AB skall sedan återställa. Därefter byggs RAW om invändigt.

Alla fakturor går till föreningen som sedan ersätts av IF. Två självrisker a 15 Tkr.
Ingvar har haft möten med IF/Nino om planering/uppföljning. Rostfria avloppsrör m m.

Kryppgrunden rensades nov-dec av SH-Snickeri AB på blött formvirke och sugbil har sugit ut blöt jord/sand och spettat loss mellan bergskrevorna. Konstruktör kollade säkerheten innan.
Järnbalkarna under betongvalvet stampades upp med domkrafter som säkerhet.
Den 20 dec monterade Nino kryppgrunds-avfuktare med bidrag från IF på ca 22 Tkr.
OCAB har övervakat och fuktmäter månadsvis i borrhål i betongvalvet.

Nya möten med IF, OCAB, Nino och Ninos byggare planeras. IF betalar allt som OCAB gör samt övriga överenskomna kostnader för kryppgrund, rivning i lokalen och återställning.
Nino förhandlar med Gjensidige om stilleståndskostnader, utrymning av lokalen m m.

Planerad stängning av RAW under 2020 – 3 månader. Skall rivas-torkas-återställas ner till betongvalvet. Betongvalvet torkar också underifrån med avfuktaren. RAW har också flera torkar inne i köket lokalen. Denna stora vattenskada tar tid att hantera under 2020.

Förändringar i avtal

Föreningen har under 2019 flyttat banklånet från SEB till Handelsbanken och fått bättre lånevillkor. Enklare med en bank för lån och transaktioner samt klientmedelskonto.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 965	1 869	1 804	1 752
Resultat efter fin. poster	86	71	-68	399
Soliditet, %	66	66	68	68

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	240	-	-	240
Upplåtelseavgifter	4 075	-	-	4 075
Fond, yttre underhåll	604	-	-	604
Balanserat resultat	-1 408	71	-	-1 337
Årets resultat	71	-71	86	86
Eget kapital	3 582	0	86	3 668

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 337
Årets resultat	<u>86</u>
Totalt	-1 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	301
Att från yttre fond i anspråk ta	-88
Balanseras i ny räkning	<u>-1 464</u>
	-1 251

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 965	1 869
Rörelseintäkter		59	2
Summa rörelseintäkter		2 023	1 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 470	-1 307
Övriga externa kostnader	8	-178	-213
Personalkostnader	9	-59	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220	-213
Summa rörelsekostnader		-1 926	-1 792
Rörelseresultat		97	80
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15	-12
Summa finansiella poster		-11	-9
Resultat efter finansiella poster		86	71
Årets resultat		86	71

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 313	3 306
Maskiner och inventarier	12	32	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 345	3 306
Summa anläggningstillgångar		3 345	3 306
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		109	46
Övriga fordringar	13	8	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	204	160
Summa kortfristiga fordringar		321	214
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 867	1 846
Summa kassa och bank		1 867	1 846
Summa omsättningstillgångar		2 188	2 060
Summa tillgångar		5 533	5 367

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 315	4 315
Fond för yttre underhåll		604	604
Summa bundet eget kapital		4 919	4 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 337	-1 408
Årets resultat		86	71
Summa fritt eget kapital		-1 251	-1 337
Summa eget kapital		3 668	3 582
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	891	908
Summa långfristiga skulder		891	908
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20	20
Leverantörsskulder		152	145
Skatteskulder		253	234
Övriga kortfristiga skulder		123	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	426	398
Summa kortfristiga skulder		974	877
Summa eget kapital och skulder		5 533	5 367

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Terrakottan Större har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	1 103	1 080
Årsavgifter, bostäder	716	656
Övriga intäkter	205	136
Summa	2 023	1 872

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	72	36
Fastighetsskötsel	140	127
Snöskottning	4	4
Trädgårdsarbete	27	27
Övrigt	17	6
Summa	261	201

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	11
Reparationer	73	121
Summa	73	132

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fasadskada	88	0
Värme ventiler o injustering	0	0
Summa	88	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	36	44
Sophämtning	25	25
Uppvärmning	440	516
Vatten	165	160
Summa	666	745

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	44	36
Fastighetsförsäkringar	112	72
Fastighetsskatt	136	117
Kabel-TV	6	4
Självrisker	30	0
Vattenskada	55	0
Summa	382	229

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	4
Kameral förvaltning	48	52
Konsultkostnader	32	47
Revisionsarvoden	23	23
Övriga förvaltningskostnader	74	86
Summa	178	213

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	10	11
Styrelsearvoden	49	47
Summa	59	59

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	14	11
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	15	12

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 305	6 305
Årets inköp	223	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 528	6 305
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 998	-2 785
Årets avskrivning	-217	-213
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 215	-2 998
Utgående restvärde enligt plan	3 313	3 306
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>544</i>	<i>544</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 400	26 800
Taxeringsvärde mark	70 000	47 046
Summa	100 400	73 846

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	35	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-4	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4	0
Utgående restvärde enligt plan	32	0

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6	6
Övriga fordringar	2	2
Summa	8	8

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	12	12
Försäkringspremier	38	36
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139	98
Summa	204	160

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-06-28	1,41 %		928
Stadshpoteck	2020-03-18	1,40 %	911	
Summa			911	928
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			20	20

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2	3
Förutbetalda avgifter/hyror	301	299
Uppvärmning	54	60
Vatten	0	-27
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68	62
Summa	426	398

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	3 270	3 270
Summa	3 270	3 270

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Fortsatt hantering av RAW vattenskada under 2020. Krypgrunden är rensad och permanent avfuktare är installerad och i drift sedan dec-2019. Efter stängning av RAW skall golvet rivs ut ner till betongbjälklag och OCAB skall torka/mäta innan återuppbyggnad sker. Planering och mätningar inför detta pågår. IF Skadeförsäkring bekostar sanering och återuppbyggnad av golv/stomme.

Underskrifter

STOCKHOLM, 2020 - 04 - 08

Ort och datum

Tore Ingvar Jonsson
Tore Ingvar Jonsson
Ordförande

Andres Moora
Andres Moora
Ledamot

Carl Peter Ragnar Svanfeldt
Carl Peter Ragnar Svanfeldt
Ledamot

Karin Renée Winkler Sjögren
Karin Renée Winkler Sjögren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 21

Sonora Revision AB
Leif Skarle
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Terrakottan Större, org.nr 769601-8444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terrakottan Större 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 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 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 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 på fel, 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 fel 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.

Sonora | Revision

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 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 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 Terrakottan Större för år 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.

Sonora | Revision

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2020-04-21

Leif Skarle
Auktoriserad revisor

