

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Freden

769625-8172

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Freden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger fastigheten Varberg Freden 6 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastighetens adress är Falkenbergsgatan 1B, 432 51 Varberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Fastigheten Varberg Freden 6 stod klar 1 mars 2014.

På fastigheten finns 12 lägenheter och fördelningen är enligt följande:

1 st om 1 rum o kök
1 st om 2 rum o kök
7 st om 3 rum o kök
3 st om 4 rum o kök

12 st lägenheter på totalt 1 063 m²

Carport för 8 bilar och 4 parkeringsplatser utan tak, samtliga med motorvärmareutag. Tre besöksparkeringar finns i anslutning till fastigheten.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Halland.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2019. På stämman deltog 15 personer från föreningen varav 9 var röstberättigade.

Under året har styrelsen haft 5 st protokollförda styrelsemöten samt ett antal samkomster för att lösa uppkomna frågor angående drift och byggnation. Fem års garantibesiktning har genomförts, anmärkningarna har åtgärdats.

Dialog med Skanska har genomförts ang. sprängningsarbeten vid nybyggnation i närområdet, för att begränsa skakningarna i vår fastighet.

Kontakt och möte med Varbergs kommun Stadsbyggnadskontoret ang. framtagning av ny detaljplan för grannkvarteret Igladammen.

Installation av kyla i lägenheterna har utretts som möjlig, intresseanmälan visade att inget intresse fanns hos medlemmarna.

Utökat avfallssorteringen med införande av brunt sopkärl för matavfall.

Under verksamhetsåret 2019 har två av föreningens bostadsrätter bytt ägare. Lägenhet 1301 och 1401.

Styrelse och suppleanter

Ingvar Kryh	ordförande
Katarina Denman	ledamot
Per Marmander	ledamot
Knut Thorstensen	suppleant

Revisorer

Henrik Ahlgren	revisor
Malin Karlsson	suppleant

Investeringar mm.

Under 2019 har följande investeringar gjorts: föreningen har låtit uppföra en Carportsbyggnad med plats för åtta bilar till en kostnad av 834 872:- Kr . Investeringen har finansierats genom lån i Varbergs Sparbank med 600 000:- Kr och medlemslån på totalt 240 000:- Kr . Dessutom har uttag för motorvärmare satts upp till en kostnad av 70 000:- Kr och ett staket mellan carport och huvudbyggnad har satts upp, till en kostnad av 48 251:- Kr. Totala investeringar under 2019 uppgår då till 953 123:- Kr.

Reparationer och underhållskostnader.

Reparation och underhåll avser i huvudsak löpande underhåll vad avser luftkonditionering, hiss och diverse mindre åtgärder på fastigheten. Luftfilter byts ut en gång om året enligt rekommendation från leverantören av luftkonditioneringen.

Större underhåll av fastigheten läggs upp som komponentavskrivning och skrivs av på beräknad varighet. Komponentavskrivningen för 2019 var på 135 897 (128 670) Kr
148 654 Kr är den summa föreningen från och med nästa år bör avsätta för att klara framtida reparationer och underhållskostnader.

Årsavgifter

Ingen höjning är beslutad men justeringar mellan lägenheterna enligt stadgarna skall vidtagas. Föreningen gör en bokföringsmässig förlust men en likvidmässig vinst samt att det egna kapitalet är på 29 603 083 Kr gör att styrelsen beslutar att ingen höjning skall göras.

Upphandlingar och avtal.

Farmartjänst - snöröjning och halkbekämpning
Varbergs Energi- El., Fjärrvärme och internet.
Länsförsäkringar - försäkring
Baker Tilly Ahlgren & CO - revision och ekonomisk hjälp
Bangor Khotsawat - trappstädning
SITA Sverige - returkärl för återvinning
VIVAB - Vatten & Avlopp samt sophämtning.
RC Hisservice - hissen

Handwritten signature:
L. Ma
K. D.
A.

Styrelsens redogörelse.

Freden är ett trivsamt och lugnt område med närhet till samhällsservice av olika slag, vilket gör att våra lägenheter är attraktiva. Det är mycket viktigt att föreningen på lång sikt har god ekonomi. Styrelsen arbetar därför aktivt med att hålla nere våra kostnader och kommer aktivt arbeta med placeringar av likvida medel och lån, under året har 44 417:- Kr amorteras på lånen men nya lån har tagits upp på totalt 840 000:- Kr Det framtida underhållet kräver att vi årligen avsätter minst 135 897:- Kr.

Årets resultat blev en förlust på 168 625:- Kr återför vi avskrivningen på byggnaden 277 090:- Kr blir resultatet 108 465:- Kr i vinst inklusive komponentavskrivningen på 135 897 Kr

Styrelsen föreslår att 136 000 Kr avsätts till fond för yttre underhåll.

Väsentliga händelser

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av Fastighetsbolaget Framtid i Varberg AB för en köpeskilling om 10 750 000 Kr. Fastighetsbolaget Framtid i Varberg AB var ägare till fastigheten Varberg Freden 6.

BRF Freden köpte sedan enligt köpebrev den 28 februari 2014 fastigheten Varberg Freden 6 för 28 130 000 Kr, vilket motsvarar bokfört värde. Det tomma dotterbolaget är avyttrat under 2014.

Detta medförde följande transaktioner,

- BRF Freden har valt att redovisa köpet av fastigheten och tillhörande redovisningstransaktioner utifrån Far RedU9 Alternativ 2. Förvärvat värde på aktier i dotterbolaget har omklassificerats till anskaffningsvärdet på den fastighet som köpts över till bostadsrättsföreningen vilket innebär att posten Byggnader och mark ökat med motsvarande belopp.

Ekonomi (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	740	732	732	732	732
Resultat efter finansiella poster	-169	-164	-173	-194	-211
Balansomslutning	38 436	37 808	38 578	38 736	39 231
Årsavgiftnivå för bostäder i kr per kvm och år	689	689	689	689	689
Byggnad o Mark i kr per kvm bostadsyta	35 817	35 308	35 665	36 043	36 421
Lån i kr per kvm bostadsyta	8 065	7 316	7 886	7 891	8 178
Låneränta (%)	2,1	2,7	2,7	3,2	3,2
Soliditet (%)	77,0	78,7	77,6	77,7	77,2
Kassalikviditet (%)	103,2	103,4	251,1	172,5	214,1
Utgående likvida medel	212	131	524	298	384
Yttre fond som ingår i likv. medel	212	131	355	225	101

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 255 000	16 445 000	484 963	-1 249 279	-163 977	29 771 707
Disposition av föregående års resultat:			130 000	-293 977	163 977	0
Årets resultat					-168 625	-168 625
Belopp vid årets utgång	14 255 000	16 445 000	614 963	-1 543 256	-168 625	29 603 082

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 543 255
till yttre fond avsättes	-136 000
årets förlust	-168 625
	-1 847 880

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 847 880
--	------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

m
leg 100
h

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	1	740 000	732 000
Övriga rörelseintäkter	2	5 406	1 050
		745 406	733 050
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-287 359	-221 833
Personalkostnader	4	-43 184	-44 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-412 987	-402 189
		-743 530	-668 388
Rörelseresultat		1 876	64 662
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 501	-228 639
Resultat efter finansiella poster		-168 625	-163 977
Resultat före skatt		-168 625	-163 977
Årets resultat		-168 625	-163 977

ms
L
R

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	38 073 374	37 533 238
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	7	123 988	122 000
Kortfristiga fordringar	7	7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 352	21 652
		150 347	143 659
<i>Kassa och bank</i>	9	212 125	130 613
Summa omsättningstillgångar		362 472	274 272
SUMMA TILLGÅNGAR		38 435 846	37 807 510

ma
L. K. J.
Q.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 700 000	30 700 000
Fond för yttre underhåll		614 963	484 963
		31 314 963	31 184 963
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 543 255	-1 249 279
Årets resultat		-168 625	-163 977
		-1 711 880	-1 413 256
Summa eget kapital		29 603 083	29 771 707
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 273 480	7 770 568
Skulder till medlemmar i föreningen	12	208 000	0
Summa långfristiga skulder		8 481 480	7 770 568
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	67 088	6 417
Leverantörsskulder	13	42 432	36 287
Övriga skulder	14	24 952	952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	216 811	221 579
Summa kortfristiga skulder		351 283	265 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16	38 435 846	37 807 510

Handwritten signature and initials

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anskaffningsvärdet på byggnader och mark är redovisat enligt FAR RedU9 Alternativ 2.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stambyggnad 1%, uthus 2% och komponentavskrivning 2 - 10%.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Låneränta (%)

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostadsrätter	732 000	732 000
Intäkter carportar	8 000	0
	740 000	732 000

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga rörelseintäkter		
Hysesintäkter extra rummet	1 400	800
Inträdesavgift	3 756	0
Ersättning El	250	250
	5 406	1 050

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
El för belysning	16 965	14 969
Fjärrvärme	59 872	64 121
Vatten och avlopp	37 147	33 765
Snöröjning och halkbekämpning	5 260	-279
Renhållning	23 267	20 766
Reparation och underhåll av fastighet	20 778	12 631
Fastighetsförsäkringspremier	17 502	18 507
Fastighetsskötsel och förvaltning	43 509	13 741
IT-kostnader	5 292	5 100
Kontorsmateriel	3 122	1 268
Redovisningstjänster	3 200	3 200
Bankkostnader	1 095	909
Övriga kostnader	25 226	8 259
	262 235	196 957
Baker Tilly Ahlgren & Co		
Revisionsuppdrag	10 000	10 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	15 124	14 876
	25 124	24 876

Driftskostnader totalt	287 359	221 833
	287 359	221 833

Handwritten signature and initials:
m
L
R

Not 4 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	16 000	16 000
Löner lokalvårdare	19 200	19 200
Sociala kostnader	7 984	9 166
	43 184	44 366

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Avskrivning byggnad

Byggnad bostadsdelen	1,00 %
Uthuset	2,00 %
Carporten	2,00 %

Avskrivning byggnadskomponenter

Fasaden vita delen	5,00 %
Fönster	2,00 %
Inglasning Windoor	3,33 %
Entréparti	3,33 %
Målning trapphus	10,00 %
Golv trapphus	4,00 %
Lägenhetsdörrar	4,00 %
Yttertak	4,00 %
Stammar	2,00 %
Markanläggning	5,00 %
Dörrar uthus	2,00 %
Tak uthus	3,33 %
Målning uthus	10,00 %
WC i källaren	10,00 %
Tak Carport	3,33 %
Målning Carport	6,66 %
Belysning Carport	6,66 %
Uttag motorvärmare	5,00 %
Staket	6,66 %

Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Avskrivning byggnad	277 090 (273 519)
Avskrivning byggnadskomponenter	135 897 (128 670)
	<hr/>
	412 987 (402 189)



Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 467 177	39 443 705
Årets inköp	953 123	23 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 420 300	39 467 177
Ingående avskrivningar	-1 933 939	-1 531 750
Årets avskrivningar	-412 987	-402 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 346 926	-1 933 939
Utgående redovisat värde	38 073 374	37 533 238
Taxeringsvärden byggnader	15 000 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	4 988 000	3 429 000
	19 988 000	15 829 000

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 28 729 tkr och understiger bokfört värde med 9 585 tkr. Det är inte styrelsens avsikt att avyttra fastigheten och någon uppskjuten skatt är därför inte redovisad som skuld eller avsättning. Förvärvet av fastigheten skedde som ett rent substansförvärv. Skatteeffekten på skillnadsbeloppet vid en avyttring uppgår f n till 21,4 % eller 2 051 tkr.

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	123 988	122 000
Skattekontot	7	7
	123 995	122 007

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	22 967	19 824
Länsförsäkringar	1 684	1 578
Kjell o CO Adapter	0	250
Hisservice AB	1 701	0
	26 352	21 652

Handwritten signature

Not 9 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Företagskonto Varbergs Sparbank	212 125	130 613
	212 125	130 613

Not 10 Disposition av vinst eller förlust Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 543 255
till yttre fond avsättes	-136 000
årets förlust	-168 625
	-1 847 880

behandlas så att
i ny räkning överföres

-1 847 880
-1 847 880

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Varbergs Sparbank	1,401	2021-11-25	2 389 908	2 392 099
Varbergs Sparbank	3,57	2020-12-18	2 989 908	2 992 099
Varbergs Sparbank	1,46	2022-12-20	2 390 752	2 392 787
Varbergs Sparbank	1,21	2022-05-22	570 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-67 088	-6 417
			8 273 480	7 770 568

Not 12 Skulder till medlemmar i föreningen

Långgivare	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Lån Delägare i BRF	232 000	0
Kortfristig del av lånet	-24 000	0
	208 000	0

ms
le
R.

Not 13 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Varbergs Energi	7 180	8 171
Varbergs Energi	441	850
Varbergs Energi	1 769	2 613
Farmartjänst	700	0
Länsförsäkringar Halland	22 967	19 824
Varbergs Kommun	0	4 829
Bakertilly	9 190	0
Swedbank	185	0
	42 432	36 287

Not 14 Övriga Skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalskatt	450	450
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	502	502
Kortfristig del lån medlemmar	24 000	0
	24 952	952

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna Styrelsearvoden	16 000	16 000
Upplupna Ekonomiska tjänster	3 200	3 200
Upplupna Sociala avgifter	1 960	3 141
Upplupna räntekostnader	1 652	199
Upplupna revisionskostnader	10 000	10 000
Upplupna renhållningskostnader	1 000	1 320
Upplupna snöröjningskostnader	0	1 000
Upplupna konsultationer	0	3 719
Förutbetalda intäkter hyresavgifter	183 000	183 000
	216 812	221 579

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Varbergs Sparbank	8 700 000	8 700 000
	8 700 000	8 700 000

m
Le
D.

Varberg den 4 mars 2020



Ingvar Kryh
Ordförande

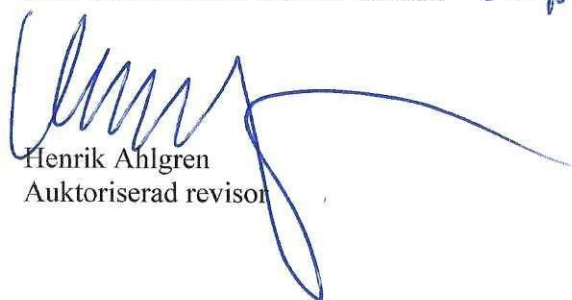


Per Marmander



Katarina Denman

Min revisionsberättelse har lämnats 8 april 2020



Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Kassaflöde

		190101	180101
		- 191231	- 181231
K1	Periodens nettoomsättning	Tkr 740,00	732,00

Kassa och bank vid periodens början

K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	Tkr 130,61	523,54
----	--	------------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

K4	Rörelseintäkter	Tkr 745,41	733,05
K5	Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	Tkr -330,54	-266,20
K7	Finansiella kostnader	Tkr -170,50	-228,64
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr = 244,36	238,21

Förändring av rörelsekapitalet

K12	Ökning (-)/minskning (+) kundfordringar	Tkr -1,99	0,01
K13	Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Tkr -4,70	-1,32
K14	Ökning (+)/minskning (-) övriga kortfristiga skulde	Tkr 1,30	0,60
K16	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr 238,97	237,51

Kassaflöde till/från investeringar

K17	Investeringar i anläggningstillgångar	Tkr -953,12	-24,00
K19	Kassaflöde till/från investeringar	Tkr = -953,12	-24,00
K20	Kassaflöde efter investeringar	Tkr -714,15	213,51

Kassaflöde till/från finansiering

K21	Nya långfristiga lån	Tkr 840,00	0,00
K22	Amortering av långfristiga lån	Tkr -44,40	-606,42
K25	Kassaflöde till/från finansiering	Tkr = 795,60	-606,42

Kassa och bank vid periodens slut

K26	Summa kassaflöde	Tkr = 81,45	-392,91
K27	Kassa och bank inkl. outnyttj. checkräkn. kredit	Tkr 212,07	130,62

h
α.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Freden, org.nr 769625-8172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Freden 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 de 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Freden 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Varberg den 8 april 2020



Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor