



Årsredovisning 2019
Brf Spettet 3
Org. 769625-7802

SN
MS
&
CB
MF

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr. 559068-1309.
Tel: 010 - 175 71 00 (telefonid kl 9:00-12:00)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

fu
ds
CB
MF

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Spettet 3 i Solnas kommun förvärvades 2016-04-21.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Storgatan 29 A-B. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 185 kvm, varav 1 120 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta. I föreningen finns 12 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

8 st. 1 rum och kök
4 st. 2 rum och kök
8 st. 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Projekt stambyte	2016
Stambyte	2017
Byte av dagvattenledningar	2017
Byte av värmeventiler	2018
Bottenavlopp etap 1	2018
OVK	2018
El service/resterande stambyte	2018
Underhåll väggar hyres lgh.	2018
Byte av Lgh dörrar till säkerhetsdörrar	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-29. Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 25 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 25. Under året har 3 överlåtelse skett och inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jari Wahlgren	ledamot/ordf.
Sara Laineste,	ledamot
Chadi Bechlaoui,	ledamot
Marielle Strömberg,	ledamot
Mattias Forsberg,	ledamot
Elisabeth Hallberg,	suppleant
Malin Boström,	suppleant

Till **revisor** har Carina Toresson, Toresson Revision AB valts.

SW
MS
&
CB
MF

U

Valberedningen består av Catarina Bergman

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens arbete i huvudsak dominerats av bytet till moderna och energieffektiva fönster, fönsterbytet i stort blev klart strax innan årsskiftet.

Föreningen har under året fällt 3st träd på baksidan som skräpade ner, täppte till avvattningsystemet från taket och som delvis också var sjuka.

Föreningens hyresgäst har under året fått ett nytt kylskåp installerat då den gamla var utsliten.

Båda entréerna har fått nya skrapgaller och nytt klinkers monterat under året.

På uppmaning av Solna Stad har en radonmätning genomförts. Resultatet visar något förhöjda värden i en av bostäderna i port 29A vilket kräver åtgärder och ommätning. Åtgärderna i består i det genomförda fönsterbytet. Även bostäderna i bottenvåningen har mätts med förhöjda värden och åtgärder har vidtagits genom att radonsugar installerats, LPT Construction som konverterat lokalen i bottenplan till lägenheter ansvarar för radonmätningarna och åtgärderna.

Föreningens resultat för år 2019 är -386 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -146 Kkr. Förändringen beror främst på utfört underhållsarbete av fönsterbyte som genomförts i föreningen.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 193 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -194 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -194 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Totalt har föreningen amorterat 124 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterbyte	450
Trädfällning	15
Kylskåp till hyresgäst	5
Renovering av entréerna	30
Radonmätning	3

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 652 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Bottenavlopp etapp 2	2020	600
Radonmätning	2020	1,5
Reparation av fasad efter fönsterbyte	2020	50
Fasadrenovering	2020	1000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	27 924 875	1 552 500	34 112	-5 283 771	-146 416	24 081 300
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			17 056	-17 056		
Balanseras i ny räkning				-146 416	146 416	
Inbetalda insatser						0
Upplåtelser						0
Årets resultat					-386 321	-386 321
Belopp vid årets utgång	27 924 875	1 552 500	51 168	-5 447 243	-386 321	23 694 979

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	936	915	897	657
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-386	-146	-5 103	-146
Soliditet, %	65,6	66,7	63,7	69,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	688	688	687	681
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 948	11 066	11 972	12 098
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 295	26 295	27 976	27 976
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,31	1,35	1,35	1,38
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,5	35,7	36,0	36,2

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 447 243
Årets resultat	-386 321
	<hr/>
	-5 833 564
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	24 516
I ny räkning överföres	-5 809 048
	<hr/>
	-5 833 564

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

JW
MS
CB
MF

✓

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	935 616	915 360
Summa rörelsens intäkter m.m.		935 616	915 360
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-893 915	-640 670
Övriga externa kostnader	4	-81 673	-74 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 623	-186 755
Summa rörelsens kostnader		-1 168 211	-901 428
Rörelseresultat		-232 595	13 932
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-153 726	-160 348
Summa finansiella poster		-153 726	-160 348
Resultat efter finansiella poster		-386 321	-146 416
Årets resultat		-386 321	-146 416

✓

TW
MS
&
CB
MF

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	33 240 432	32 916 302
Inventarier, verktyg och installationer	6	84 271	97 320
Summa materiella anläggningstillgångar		33 324 703	33 013 622
Summa anläggningstillgångar		33 324 703	33 013 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 949	48 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	102 319	15 445
Summa kortfristiga fordringar		118 268	64 418
Kassa och bank		2 694 584	3 024 480
Summa omsättningstillgångar		2 812 852	3 088 898
SUMMA TILLGÅNGAR		36 137 555	36 102 520

d

SW
MS
CB
MF

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	29 477 375	29 477 375
Yttre fond	51 168	34 112
Summa bundet eget kapital	29 528 543	29 511 487
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-5 447 243	-5 283 771
Årets resultat	-386 321	-146 416
Summa fritt eget kapital	-5 833 564	-5 430 187
Summa eget kapital	23 694 979	24 081 300
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	11 502 750	11 627 250
Summa långfristiga skulder	11 502 750	11 627 250
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	124 500	124 500
Leverantörsskulder	582 632	24 559
Aktuell skatteskuld	69 587	68 856
Övriga skulder	-5 705	1 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 812	174 266
Summa kortfristiga skulder	939 826	393 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 137 555	36 102 520

1

fw
MS
CB
MF

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-232 595	13 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	192 623	186 755
Erlagd ränta	-153 726	-160 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-193 698	40 339
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-53 850	-23 837
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	558 073	-30 985
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-12 217	-668 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 308	-682 810
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-503 704	-135 117
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503 704	-135 117
Finansieringsverksamheten		
Insats	0	172 500
Upplåtelseavgift	0	1 552 500
Amortering långfristiga lån	-124 500	-124 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 500	1 600 500
Förändring av likvida medel	-329 896	782 573
Likvida medel vid årets början	3 024 480	2 241 907
Likvida medel vid årets slut	2 694 584	3 024 480

d

JW
MS
&
CB
MF

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 5%

Inventarier 10- 20 %

Installationer 4 - 20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp 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.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reververing för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hyresintäkter bostäder	69 784	67 542
	Hyresintäkt lokaler	86 017	84 108
	Årsavgifter bostäder	730 200	707 132
	Hyresintäkter parkering	36 300	33 275
	Årsavgift lokal	0	13 281
	Övriga intäkter	13 315	10 022
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	935 616	915 360

d

ju

MF

S MW

CF

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	38 927	38 132
	Reparation och underhåll	505 958	267 044
	Fastighetsel	23 973	33 531
	Fjärrvärme	181 100	180 768
	Vatten	19 908	17 116
	Sophämtning	15 173	15 173
	Försäkring	18 430	18 746
	Fastighetsskatt/avgift	34 700	34 626
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	0	9 890
	Övriga driftkostnader	55 746	25 644
	Summa driftkostnader	893 915	640 670

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	14 835	14 835
	Ekonomisk förvaltning	39 663	39 081
	Serviceavg till brf-organisati	4 380	4 300
	Advokat- & rättegångskostnader	0	5 544
	Kostnad årsstämma/medlemsmöten	500	0
	IT- tjänster	488	1 092
	Bankkostnader	2 280	2 387
	Övriga externa tjänster	19 527	6 763
	Summa övriga externa kostnader	81 673	74 002

d

fw
ds
CB
MF

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	33 383 232	33 248 115
	Inköp	503 704	135 117
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 886 936	33 383 232
	Ingående avskrivningar	-466 930	-293 224
	Årets avskrivningar	-179 574	-173 706
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-646 504	-466 930
	Utgående redovisat värde	33 240 432	32 916 302
	Redovisat värde byggnader	17 274 086	16 815 727
	Redovisat värde fastighetsförbättring	503 704	134 229
	Redovisat värde mark	15 966 346	15 966 346
	Summa redovisat värde	33 744 136	32 916 302
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	24 516 000	17 056 000
	varav byggnader:	11 251 000	9 087 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	123 658	123 658
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 658	123 658
	Ingående avskrivningar	-26 338	-13 289
	Årets avskrivningar	-13 049	-13 049
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 387	-26 338
	Utgående redovisat värde	84 271	97 320

d

FW
WJ
S
LB
MK

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	5 615	5 529
	Ekonomisk förvaltning	10 165	9 916
	Fönstebyte	86 538	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 318	15 445

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	498 000	498 000
	Amortering efter 5 år	11 004 750	11 129 250
	Summa långfristiga skulder	11 502 750	11 627 250

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank	2020-04-24	1,02		4 021 000
Swedbank	2022-04-25	1,10		4 021 000
Swedbank	2021-04-23	1,77	124 500	3 585 250
Summa			124 500	11 627 250
Avgår kortfristig del				124 500
Summa långfristiga skulder				11 502 750

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Räntekostnad	26 025	28 028
	Fjärrvärme	23 414	24 970
	Revision	15 000	15 000
	Förutbetalda hyror o avg	68 570	86 739
	Övriga upplupna kostnader	35 803	19 529
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 812	174 266

d

ju
all
2
CB
MF

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
Summa ställda säkerheter	14 000 000	14 000 000

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset (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.

Stockholm 2020-05-05



Jari Wahlgren



Mattias Forsberg



Marielle Strömberg



Chadi Bechlaoui



Sara Laineste

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5-2020.

Toresson Revision AB



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spettet 3, org.nr 769625-7802.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spettet 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Spettet 3 för räkenskapsåret 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 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.

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 den 7 maj 2020



Carina Toresson