

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skålen 27 i Stockholm

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 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

Christopher E A Hesselbrandt	Ordförande	
Bengt Roger Engfelt	Ledamot	
Mia Ingrid Inde	Ledamot	Slutar vid avflyttning 2020-02-29
Inger Marianne Pauline Kjelsson	Ledamot	
Malin Erika Stanley	Ledamot	

Inger Marie Ahlgren	Suppleant
Bengt Nicklas Rundqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lehtipalo	Ordinarie Extern	Adeco
----------------	------------------	-------

Valberedning

Lisbeth Westerlund
Jonas Lindh

M

13
ML
GH
R

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 27	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova Agency AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

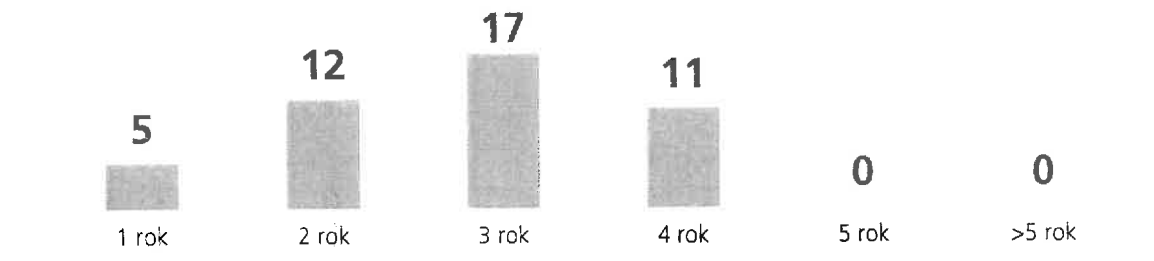
Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 956 m², varav 3 521 m² utgör lägenhetsyta och 435 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsutveckling	96 m ²	2026-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	i 27B
Uthyrningsrum	i 27B
Cykelförråd	i 27B och 111

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll skyddsrum	2019	Gäller både skyddsrum och förråd
Byte av hissar	2018	Genomfört och slutbesiktigat under 2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadbyte + utemiljö	2025	Tidpunkt ej bestämd

M

M
OK
OH
PK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss serviceavtal	KONE Care
Tvättstugan (maskiner)	Entema AB
Sophantering	Envac AB
Snöskottning (tak)	Hagmans Tak Sthlm AB
Grovsopor	Veolia (fd. Hellstens)
Städning	Rahms Fönsterputs & städ AB
Internettjänst	Bredband2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El (elhandel/nät)	Fortum Markets AB/ Ellevio AB
TV (serviceavtal)	Com Hem AB
Internet (anslutningsnät)	AB Stokab
Garageport (serviceavtal)	OTIS AB
Vatten och avlopp/hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall

Övrig information

Under 2019 har styrelsen slutfört arbetet med att återställa skyddsrummen enligt myndighetskrav. Vidare har vi genomfört energibesiktning, påbörjat systematiskt brandskyddsarbete samt slutfört efterarbetet från hissbytet. Sedan 2018 hanterar SBC vår tekniska förvaltning samt fastighetsskötsel. Från 1 januari 2019 sköter SBC även får ekonomiska förvaltning som gett styrelsen ett bättre stöd och överblick i ekonomiska frågor.

Föreningens ekonomi

Föreningen har vid årets utgång ca 7.1 Mkr i kassan samt 4 lån, inga nya lån har tagits under året. Föreningens lån är totalt ca 22 Mkr och motsvarar ca 6 tkr/kvm i belåningsnivå som nyckeltal. Vi har 4 hyresrätter i huset, som en framtida tillgång, total yta ca 310 kvm (lån motsvarar cirka 71 tkr/kvm). Tomträttsavgiften höjdes för oss redan 2015 och har under 2017 nått sitt max (trappstegsmodell). På grund av detta höjde styrelsen avgifterna i slutet av 2014 och sedan dess har inga höjningar varit aktuella.

KA

KA GH MK
MS PG

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL **2019**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN 7 247 580

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 930 472
Finansiella intäkter	289
Minskning kortfristiga fordringar	39 784
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	2 970 545

UTBETALNINGAR

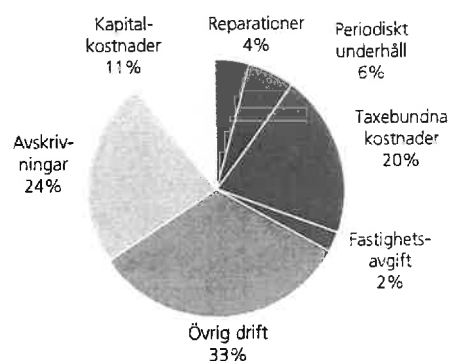
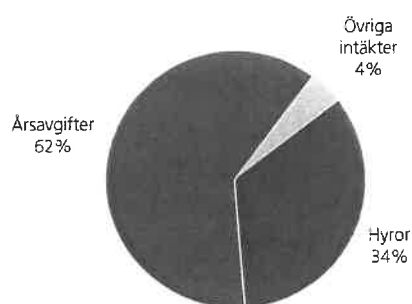
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 471 470
Finansiella kostnader	403 050
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av kortfristiga skulder	183 175
	3 057 695

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* 7 160 431

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL -87 150

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

M

Handwritten notes:
M
AK
CH
RH

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	512
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 431	1 173
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 321	6 321
Elkostnad/m ² totalyta	38	43
Värmekostnad/m ² totalyta	87	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	108
Soliditet (%)	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-829	-917
Nettoomsättning (tkr)	2 705	2 708

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 521 m² bostäder och 435 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	92 599 769	0	0	92 599 769
Upplåtelseavgifter	8 423 423	0	0	8 423 423
Fond för yttre underhåll	1 560 000	260 000	0	1 300 000
S:a bundet eget kapital	102 583 192	260 000	0	102 323 192
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 315 962	-260 000	-916 732	-12 139 230
Årets resultat	-829 305	-829 305	916 732	-916 732
S:a ansamlad förlust	-14 145 267	-1 089 305	0	-13 055 962
S:a eget kapital	88 437 925	-829 305	0	89 267 230

M

M
M
G
M
R
E

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-829 305
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 055 962
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
summa balanserat resultat	-14 145 267

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

222 233
-13 923 034

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

M

*AKK MC
R E G H*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 705 262	2 708 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	225 210	6 311
Summa rörelseintäkter		2 930 472	2 714 414
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 200 297	-2 148 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 600	-180 188
Personalkostnader	Not 6	-8 573	12 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-885 546	-885 973
Summa rörelsekostnader		-3 357 016	-3 202 425
RÖRELSERESULTAT		-426 544	-488 011
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 050	-428 757
Summa finansiella poster		-402 761	-428 722
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-829 305	-916 732
ÅRETS RESULTAT		-829 305	-916 732

M

MK
RK
ZC
H

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	100 921 952	101 450 884
Inventarier	Not 9	3 013 099	3 369 713
Summa materiella anläggningstillgångar		103 935 051	104 820 597
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 935 051	104 820 597
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 966	6 966
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 138 988	86 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	192 276	209 567
Summa kortfristiga fordringar		7 338 230	303 502
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		23 052	7 247 580
Summa kassa och bank		23 052	7 247 580
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 361 283	7 551 082
SUMMA TILLGÅNGAR		111 296 334	112 371 679

M

MC
KMC
R
G

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 023 192	101 023 192
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 560 000	1 300 000
Summa bundet eget kapital		102 583 192	102 323 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 315 962	-12 139 230
Årets resultat		-829 305	-916 732
Summa fritt eget kapital		-14 145 267	-13 055 962
SUMMA EGET KAPITAL		88 437 925	89 267 230
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 300 000	22 255 000
Summa långfristiga skulder		2 300 000	22 255 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 955 000	0
Leverantörsskulder		163 641	425 078
Skatteskulder		180 773	173 068
Övriga skulder		51 399	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	207 596	201 303
Summa kortfristiga skulder		20 558 409	849 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 296 334	112 371 679

M

R
M
H
F
K

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 anspråktagande 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
Inventarier	13 år	13 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 801 980	1 801 920
Hyror bostäder	415 505	403 971
Hyror lokaler	206 994	106 212
Hyror garage	377 500	396 000
Hysesrabatt	-100 000	0
Gemensamhetslokal	3 329	0
Öresutjämning	-46	0
	2 705 262	2 708 103

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	225 210	6 311
	225 210	6 311

M

MS
AM
RC
GH

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	31 355
	Fastighetsskötsel beställning	38 506	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 600	0
	Snöröjning/sandning	11 250	12 173
	Städning entreprenad	92 064	98 535
	Mattvätt/Hyrmattor	9 095	0
	Sotning	0	39 135
	Hissbesiktning	0	91 952
	Myndighetstillsyn	12 500	0
	Gemensamma utrymmen	200	3 106
	Garage	45 920	-31 490
	Sophantering	1 109	0
	Gård	4 877	16 223
	Serviceavtal	26 071	17 250
	Förbrukningsmateriel	2 099	0
	Teleport/hissanläggning	5 460	0
		255 751	278 239
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	329 197
	Tvättstuga	11 881	0
	Sophantering/återvinning	5 723	0
	Entré/trapphus	2 325	0
	Lås	8 538	0
	VVS	49 971	0
	Ventilation	14 090	0
	Elinstallationer	17 354	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 864	0
	Bredband	2 919	0
	Tak	4 276	0
	Fönster	19 724	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 960	0
	Vattenskada	2 634	0
		159 259	329 197
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	71 671	0
	Gemensamma utrymmen	47 500	0
	Hiss	103 063	0
		222 234	0
	Taxebundna kostnader		
	El	150 400	171 132
	Värme	343 300	389 392
	Vatten	160 101	96 845
	Sophämtning/renhållning	115 690	125 818
		769 490	783 187
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 459	55 350
	Tomträttsavgäld	547 440	544 800
	Kabel-TV	28 380	70 473
	Bredband	66 529	0
		699 808	670 623
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 755	87 018
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 200 297	2 148 264

M

Handwritten signatures and initials: M, K, MO, GH, PC.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	300	0
	Juridiska åtgärder	0	36 880
	Övriga förluster	500	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 000	14 500
	Styrelseomkostnader	5 250	0
	Fritids- och trivselkostnader	408	0
	Studieverksamhet	438	0
	Förvaltningsarvode	187 880	88 512
	Förvaltningsarvoden övriga	6 094	15 226
	Administration	7 700	0
	Konsultarvode	35 987	25 070
	Tidningar facklitteratur	901	0
	Föreningsavgifter	5 142	0
		262 600	180 188

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 993	0
	Sociala kostnader	1 580	-12 000
		8 573	-12 000

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	528 932	528 932
	Inventarier	356 614	357 041
		885 546	885 973

M

ms
K
M
PC
H

Not 8	BYGGNAD	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 786 343	105 786 343
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	105 786 343	105 786 343
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 335 459	-3 806 527
	Årets avskrivningar enligt plan	-528 932	-528 932
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 864 391	-4 335 459
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 921 952	101 450 884
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	43 037 000
	Taxeringsvärde mark	92 000 000	62 782 000
		142 000 000	105 819 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 821 000	103 000 000
	Lokaler	3 179 000	2 819 000
		142 000 000	105 819 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 631 356	2 673 169
	Nyanskaffningar	0	1 958 188
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 631 356	4 631 357
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 261 643	-904 602
	Årets avskrivningar enligt plan	-356 614	-357 041
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 618 257	-1 261 643
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 013 099	3 369 714
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 610	86 969
	Klientmedel hos SBC	7 137 378	0
		7 138 988	986 969
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	56 076	57 459
	Tomträttsavgäld	136 200	136 200
	Kabel-tv		15 908
		192 276	209 567

M. K. M. R.

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 300 000	1 040 000
	Reservering enligt stadgar	260 000	260 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 560 000	1 300 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SEB	1,000 %	6 955 000	6 955 000	2020-12-28
	SBAB	4,230 %	6 000 000	6 000 000	2020-08-14
	SEB	1,050 %	7 000 000	7 000 000	2020-09-28
	SEB	0,700 %	2 300 000	2 300 000	2021-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		22 255 000	22 255 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 955 000	0	
			2 300 000	22 255 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 255 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 800 000	31 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Extern revisor	12 500	13 000
	Ränta	5 090	21 745
	Avgifter och hyror	190 006	62 866
	Hiss		26 397
	VVS		3 896
	El		16 958
	Värme		51 991
	Sophämtning		4 450
		207 596	201 303

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har inte fattat några väsentliga beslut efter räkenskapsårets slut som påverkar föreningens ekonomi. Arbeta med underhållsplan pågår.

M

M
M
R
M
M
M
M

Styrelsens underskrifter

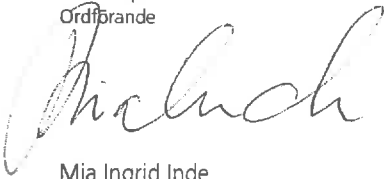
STOCKHOLM den 14/4 2020



Christopher E A Hesselbrandt
Ordförande



Bengt Roger Engefelt
Ledamot



Mia Ingrid Inde
Ledamot

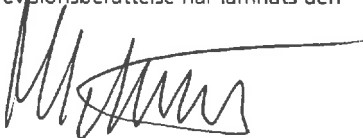


Inger Marianne Pauline Kjelsson
Ledamot



Malin Erika Stanley
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020



Mats Lehtipalo
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skålen 27
Org.nr. 769606-2830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skålen 27 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.

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 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. Risker 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.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skålen 27 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.

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.

Stockholm den 23 april 2020


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

