



Årsredovisning
för
Brf Pressläktaren

769625–9899

Räkenskapsåret
2019

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pressläktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2015-06-18 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-01.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Solna Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Nationalarenan 11, Solna Kommun. Föreningens gatuadress är Evenemangsgatan 30, 169 56 Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Gunilla Birkestad	Ordförande	2020
Christian Vesterkvist	Ledamot	2020
Sven Kostic	Ledamot	2020
Vincent De La Rosée	Ledamot	2020
Andia Fallah	Ledamot	2020
Aidin Shafti	Suppleant	2020
Danny Huerta	Suppleant	2020

I tur att avgå till nästa föreningsstämma är samtliga, alla valda på ett år.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 st protokollförda sammanträden, 12 st arbetsutskott, 1 st föreningsstämma, 1 st konstituerande och 1 st extrastämma.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöterna eller av en av styrelseledamöterna och en av styrelsesuppleanterna och en utsedd extern firmatecknare eller en av styrelsesuppleanterna och en utsedd firmatecknare.

dy

Revisor

BoRevision i Sverige AB
Daniel Yousif - ordinarie
Jörgen Götehed - suppleant

Valberedning

Violeta Kostic – sammankallande
Jennifer Man
Kristian Weibust

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. CEMI Förvaltning AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nationalarenan 11 med en tomtareal om 2 388 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2015. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med 143 bostadslägenheter och en hyresrättslokal. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 8 431 kvm bostadsarea och 160 kvm lokal.

Lägenhetsfördelning

1 styck 1 rum och kök
85 stycken 2 rum och kök
49 stycken 3 rum och kök
8 stycken 4 rum och kök

Lokaler

1 stycken lokal

Servitut

Servitut beräknas upprättas mellan föreningens fastighet och fastigheten Nationalarenan 5 beträffande utrymningsvägar från garage via föreningens cykelrum, ledningsdragnings m.m. Servitut med ändamål byggnad och avlopp finns som förmån för fastigheten. Ytterligare servitut/ledningsrätter för ledningar m.m. kan komma att belasta fastigheten, fastighetsreglering är under genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är en 3D-fastighet som urholkas av fastigheterna Nationalarenan 1 och 5, och planeras ingå i en gemensamhetsanläggning med fastigheten Nationalarenan 10 för bostadsgårdarna belägen mellan huset som innefattar gångvägar, ledningar för dagvatten, planteringar, lekplatser m.m. Fastigheten har andel med andelstalet 1.4 i gemensamhetsanläggningen Nationalarenan ga:3 avseende grundläggningen. Fastigheten planeras även att ingå i en gemensamhetsanläggning med samtliga fem fastigheter (Nationalarenan 4, 10, 12 och 13) avseende reservkraft för drift av räddningshiss m.m. i händelse av brand. Reservkraftverket kommer att vara beläget på fastigheten. Föreningens andel kommer att beräknas vid framtida förrättning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-27. 10 medlemmar var närvarande och 10 lägenheter var representerade.

140

Föreningsaktiviteter under året

Medlemsaktiviteter:

Medlemsmöte, Budgetmöte, Höststädning, Vårstädning

Styrelseaktiviteter:

Målning och dekoration av entrén på plan 1, Målning och dekoration av källsorteringsrum, Påbörjad installation av porttelefon och passagesystem

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2047.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Bytt dörr	2018	
Renovering barnvagnsrum	2018	

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Brandvarnare i lgh	2021	Byte
Ventilation OVK	2022	
Rengöring av ventilation	2022	
Fönster	2025	Översyn av fönster och fönsterdörrar
Elvärmekablar	2025	
OVK	2025	
Tvättmaskiner	2027	Byte
OVK	2028	
Energideklaration	2028	
Rengöring av ventilation	2028	

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 202 (204) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 18 (26) st. överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

En föreningens ekonomiska mående avspeglas i kassaflödet. Värdet visar hur mycket pengar som blir över från den

170

löpande verksamheten och som kan användas till amortering och sparande till framtida underhåll. Kassaflödet visas i flerårsöversikten och förklaras i denna.

Avskrivningar följer gällande regelverk BFNAR 2016:10 (K2) vilket innebär en rak avskrivning för byggnaden. Föreningens byggnad skrivs av under 120 år. De höga avskrivningarna påverkar både resultat och det fria egna kapitalet negativt. Föreningens totala egna kapital är dock positivt och föreningen har god soliditet.

Föreningen resultat är enligt förväntad plan och vi räknar med ett fortsatt positivt kassaflöde.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgiften för 2020. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för el- och varmvatten. Styrelsen beslutade även att medlemsavgiften för januari 2020 tas bort för medlemmar.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>				
Nettoomsättning	7 152	7 050	7 049	4 789
Årets resultat	-813	-358	-273	485
Totalt eget kapital	377 145	377 958	378 316	378 590
Balansomslutning	473 692	474 585	475 505	476 808
Soliditet	79,6%	79,6%	79,6%	79,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	464 319	467 262	466 909	472 824
Taxeringsv., byggnader och mark	233 216	187 013	187 013	187 013
Taxeringsvärde, byggnader	158 450	132 130	132 130	132 130
Årsavgift kr/kvm	723	727	760	760
Låneskuld	95 177	95 496	95 976	95 655
Låneskuld kr/kvm	11 079	11 116	11 172	11 134
Belåningsgrad	41%	51%	51%	51%
Amortering under året	320	479	479	160
Likvida medel	5 257	3 783	2 060	2 491
Likviditet	580%	455%	331%	131%
Kassaflöde kr/kvm	295	313	313	281
Avsättning till underhållsfond/kvm	49	49	30	0

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikten

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm (bostadsyta)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar/placeringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån till kreditinstitut)

Kassaflöde, föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm totalyta)

170

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	303 516 000	74 589 000	497 357	-285 961	-358 307
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-358 307	358 307
Årets avsättning enl. UH-plan			414 000	-414 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-402 355	402 355	
Årets resultat					-813 165
Belopp vid årets utgång	303 516 000	74 589 000	509 002	-655 913	-813 165

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-644 268
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-414 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande året kostnad	402 355
Årets resultat	-813 165
Summa	-1 469 078

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 469 078
Summa	-1 469 078

120

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 151 956	7 050 450
Summa rörelseintäkter		7 151 956	7 050 450
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-3 627 869	-3 191 238
Övriga externa kostnader	4	-38 897	-39 875
Personalkostnader och arvoden	5	-394 360	-153 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 942 760	-2 928 698
Summa rörelsekostnader		-7 003 886	-6 313 249
Rörelseresultat		148 070	737 201
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	4 283
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-961 235	-1 099 791
Summa finansiella poster		-961 235	-1 095 508
Resultat efter finansiella poster		-813 165	-358 307
Årets resultat		-813 165	-358 307

0,6

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	464 318 908	467 261 668
Pågående nyanläggningar	10	499 414	0
Summa materiella anläggningstillgångar		464 818 322	467 261 668
Summa anläggningstillgångar		464 818 322	467 261 668
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	11 933
Övriga fordringar	11	14 760	19 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	302 119	208 353
Summa kortfristiga fordringar		316 879	240 067
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 300 000	3 300 000
Summa kortfristiga placeringar		3 300 000	3 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	5 256 862	3 782 792
Summa kassa och bank		5 256 862	3 782 792
Summa omsättningstillgångar		8 873 741	7 322 859
SUMMA TILLGÅNGAR		473 692 063	474 584 527

AK

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

378 105 000

378 105 000

Fond för yttre underhåll

509 002

497 357

Summa bundet eget kapital

378 614 002

378 602 357

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-655 913

-285 961

Årets resultat

-813 165

-358 307

Summa ansamlad förlust

-1 469 078

-644 268

Summa eget kapital

377 144 924

377 958 089

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15, 16

31 245 792

95 016 848

Summa långfristiga skulder

31 245 792

95 016 848

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15, 16

63 930 880

479 472

Leverantörsskulder

968 599

397 080

Skatteskulder

23 713

40 260

Övriga skulder

17

85 440

40 224

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

292 715

652 554

Summa kortfristiga skulder

65 301 347

1 609 590

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

473 692 063

474 584 527

ok

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,83 (120 år)
Cykelparkering	10,00

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll sker på basis av en framtagna underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/skatt

Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift de första femton år för bostadsdelen.
För lokaldelen betalas 1% i fastighetsskatt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

130

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	6 094 482	6 210 012
Hysesintäkter, lokaler	353 297	404 130
Hysesintäkter, övriga objekt	71 315	2 750
Avgift, el	201 453	181 868
Avgift, varmvatten	214 183	115 358
Överlåtelseavgift	25 389	26 083
Pantsättningsavgift	15 245	16 331
Andrahandsupplåtelseavgift	65 347	56 142
Gästlägenhet	59 300	37 400
Försäkringsersättningar	49 343	0
Övriga intäkter	2 602	376
	7 151 956	7 050 450

Not 3 Drifts- underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	368 979	229 322
Periodiskt underhåll	402 355	122 585
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	99 125	0
El	497 158	494 865
Uppvärmning	497 993	543 959
Vatten & avlopp	158 646	354 482
Avfallshantering	147 254	150 835
Fastighetsförsäkring	55 725	51 597
TV/Bredband/Tele	404 021	399 396
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	144 543	170 120
Lokalvård	290 584	195 637
Serviceavtal, ventilation	55 655	53 750
Förvaltningskostnader	159 181	150 090
Juridiska åtgärder	37 319	0
Förbrukningsmaterial	16 383	428
Bankkostnader	7 848	7 309
Förbrukningsinventarier	91 387	17 918
Driftsuppföljning	64 084	48 063
Underhållsplan	0	55 250
Överlåtelseavgift	25 564	26 162
Pantsättningsavgift	15 345	16 380
Fastighetsskatt lokaler	42 160	20 130

MB

Övrigt	46 560	82 960
	3 627 869	3 191 238
Specificering av periodiskt underhåll		
Diverse målningsarbeten	243 545	0
Passagesystem	124 851	0
Källardörrar	33 959	0
Nya förråd	0	91 375
Filterbyte	0	31 210
	402 355	122 585

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	33 094	22 125
Övriga kostnader	5 803	17 750
	38 897	39 875

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	98 783	12 850
Valberedning	12 000	3 996
Övriga arvoden, förtroendevald	199 800	113 920
Övriga ersättningar, ej förtroendevald	14 500	720
Sociala avgifter	69 277	21 952
	394 360	153 438

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader	2 942 760	2 928 698
	2 942 760	2 928 698

17/10

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	0	4 283
	0	4 283

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	961 166	1 099 047
Övriga räntekostnader	69	744
	961 235	1 099 791

Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Nationalarenan 11 i Solna kommun.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	350 037 500	349 756 250
Årets investeringar	0	281 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	350 037 500	350 037 500
Ingående avskrivningar	-7 775 833	-4 847 135
Årets avskrivningar	-2 942 759	-2 928 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 718 592	-7 775 832
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	125 000 000	125 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	125 000 000	125 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	464 318 908	467 261 668
Taxeringsvärden byggnader	158 450 000	132 130 000
Taxeringsvärden mark	74 766 000	54 883 000
	233 216 000	187 013 000

Värdeåret är 2015.

RD

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	499 414	0
	499 414	0

Årets investeringar avser passagesystem.

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	14 760	19 781
	14 760	19 781

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	61 298	55 725
El- och varmvattenavgift, sept-dec	117 256	129 279
Telefoni/internet	102 697	0
Övriga	20 868	23 349
	302 119	208 353

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Bostadsrättslägenhet, lgh 001	3 300 000	3 300 000
	3 300 000	3 300 000

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea, transaktionskonto	5 256 862	3 782 792
	5 256 862	3 782 792

MS

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Näst års amortering
Nordea Hypotek AB	1,60%	2021-05-19	31 405 616	159 824
Stadshypotek AB	0,45%	2020-05-22	63 771 056	0
			95 176 672	159 824

Enligt föreningens redovisningsprinciper skall de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 31 245 792 (95 016 848) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 63 930 880 (479 472) kronor. På balansdagen utgör 159 824 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 319 648 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 94,4 mkr.

Not 16 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttaga pantbrev	96 216 000	96 216 000
varav i eget förvar	0	0
	96 216 000	96 216 000

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	17 298	16 838
Källskatt	38 848	12 607
Sociala avgifter	29 294	10 779
	85 440	40 224

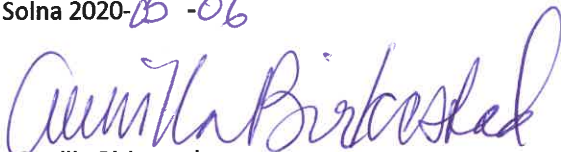
Nje

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	166 226	552 695
Revisionskostnad	27 000	20 500
Arvoden och sociala avgifter	15 770	6 005
Räntekostnad	83 719	73 354
	292 715	652 554

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Januari månad år 2020 var avgiftsfri.

Solna 2020-05-06



Gunilla Birkestad
Ordförande



Sven Kostic
Ledamot



Christian Vesterkvist
Ledamot




Vincent De La Rosée
Ledamot

Andia Fallah
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11



Daniel Yousif
Revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pressläktaren, org.nr. 769625-9899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pressläktaren för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.

nb

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pressläktaren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tillsä till föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers 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 revisions sed 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 revisions sed 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 11/5 2020

Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor