

Årsredovisning 2019

BRF MINAN 5 & 6
716417-9108

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

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten och fastställa årsavgifterna. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren. Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades 2018 och sträcker sig fram till 2034.

Grundfakta om föreningen

Föreningens firma, Brf Minan 5 & 6, registrerades 1982-10-25. Fastigheten (Minan 9) förvärvades 1988. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-18. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten byggdes 1889-1894. Värdeåret är 1981. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5.516 kvm varav 5.453 kvm utgör lägenhetsyta och 63 kvm utgör lokalyta. Föreningen upplåter 36 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Hela fastigheten är blåmärkt av Stockholms stad, dvs kulturhistoriskt värdefull i högsta skyddsklass. Fastighetens gatufasader är sedan 1981 byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen med skyddsföreskrifter fastställda av Länsstyrelsen. Skyddsklassningen innebär att föreningens kostnader för underhåll och reparationer blir högre än om ingen skyddsklassning gjorts.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Fastigheten/föreningen har också en "För all tid brandförsäkring" hos Brandkontoret.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och i Fastighetsägarna Stockholm. Föreningen är ej inblandad i några rättsliga tvister.

Styrelsens sammansättning

Ledamöter

Håkan Nordquist	Ordförande
Anne-Marie Pålsson	Sekreterare
Eva Sellén	
Jan Esseen	
Viveka Petrén Holmgren	

Suppleanter

Kerstin Danielson
Henrik Dimander
Lena Hasslerud

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas Palmqvist, BDO, ordinarie revisor/Anna Lilliehöök, suppleant (intern)

Valberedning

Johan Virgin, sammankallande/Solveig Wikström/Eva-Kristina Lilja

Medlemsinformation

Övertåtelser under året: 0 st

Beviljad andrahandsuthyrning: 1 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-13

Utfört underhåll/Investering

Samtliga balkonger ut mot Karlaplan försågs med nya överliggare.	2019
Klämskydd för små barn installerades i 78:ans hiss.	2019
Läckan i värmesystemet åtgärdades.	2019
Äldre avstängningskranar för varmt och kallt tappvatten på stammarna byttes ut.	2019
Uppsnyggning, förbättringsmålning i trapphus och entréer m.m.	2019
Lagning av hål i yttertak via limning av remsor av täckduk.	2019
OVK-besiktning.	2019
Stamrensning/stamspolning.	2019
Nya ventiler på rörledningar i källare	2018
Avluftningsapparat på fjärrvärmerören	2018
Extra värmeslingor monterades för att hindra isbildning och vattensamling på taket.	2018
78-ans och 3A:s dörrar mot respektive gård har renoverats och målats.	2018

Ny ventilationsanläggning för vindslägenheterna i 78-an har installerats på medlemmarnas egen bekostnad	2017
Brandskydd bl a brandbelysning i källaren	2017
Fasadreparation (gatsidan)	2017
Nya fotrännor (gatsidan)	2017
Tvätt/bättringsmålning tak	2017
Tätat takläckage	2017
Ny porttelefon (78-an)	2017
Byte avloppsrör (78-an)	2017
”- ”- (5A)	2017
Ny hiss 5B	2017
Hissreovering 3A	2016
Fönsterreovering, vän bv – 2 + 3 st trapphus	2017
”- ”- vän 3 - 5 + 3 st trapphus	2015
Stampolning	2014
Ny värmekabel på tak/i stuprör	2013
Reovering av balkonger (78-an gårds-)	2005-2006
Omputsning av fasaderna.	2005-2006
Målning tak.	2005-2006
Reovering/ombyggnad av hiss 78-an.	2004
Ny undercentral.	2002
Reovering av balkonger.	1993
Nya balkonger.	1992
Nya fönster Bv-4tr.	1981-1982
Omläggning av tak.	Början 1980-talet
Rörstambyte.	Början 1980-talet
Nyinstallation av hiss 5B.	Början 1980-talet

Planerat underhåll

Fortsatt uppsnygning av gemensamma utrymmen; trapphus, entréer och gårdar.

Förbättring av fastighetens skalskydd.

Inspektion av takfoten och lagning av sprickor. Denna inspektion ska fortsättningsvis ske vartannat år.

Montering av nytt tak på 78:ans gårdshus.

Därutöver vid behov underhåll enligt underhållsplanen.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Nabo Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Nabo Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Fastighetsskötsel, städning	Driftia Förvaltning AB
Bredband, kabel-tv, telefoni	ComHem
Bredband (fiber)	IP Only
Hisservice 3A	Trygga Hiss AB
”- 78-an	Hissgruppen AB
”- 5B	ManKan Hiss AB
Takskotning	Dimson AB
Service värmekabelanläggning	Dimson AB
Brandlarm till larncentral	Verisure Sverige AB
Rättbekämpning	Anticimex
Stadsmissionens Nattjour	Stockholms Stadsmission
Vattenskade- och hussvampsförsäkring	Anticimex

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Läckan i värmesystemet som uppdagades 2016 lokaliserades och åtgärdades under 2019.

2019 höjdes årsavgiften med 20 procent fr o m 2019-01-01. Inga nya höjningar är planerade.

I slutet av 2018 drabbades föreningen av en vattenskada. Denna utreddes under 2019 och resulterade i att föreningen kunde hållas skadeslös.

Under året fick balkongerna mot Karlaplan nya överliggare. För detta fick föreningen ett stöd från Länsstyrelsen på 75 000 kronor, motsvarande drygt 70 procent av den totala kostnaden.

2019 fick föreningen en ny ekonomisk förvaltare då vår tidigare förvaltare – Valvet – förvärvades av Nabo Förvaltning AB.

Gemensam städning av gårdar och gemensamma utrymmen arrangerades den 6 maj och den 22 september och avslutades som vanligt med vin och smörgås för de deltagande.

Julglöggen intogs den 30 november.

Nya stadgar registrerades 2019-09-19

Föreningens ekonomi

Under året minskade föreningens skuld med 280 000 kronor och uppgick vid årets slut till 12 366 249 kr. Därutöver har styrelsen beslutat om en extra amortering om 1,2 miljoner kronor som kommer att göras i mars 2020. Målsättningen är att alla nödvändiga reparationer/underhåll framöver ska finansieras med medlemmarnas avgifter. Vad gäller underhållet enligt underhållsplan gäller att i det fall det av olika skäl bör skjutas på framtiden ska motsvarande medel för det avsättas genom en motsvarande amortering.

Amortering av lånen sker enligt plan.

Återbäring från Brandkontoret för 2019, All Framtidsförsäkring, 27 981 (27 981) kronor.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 243 307	3 657 556	3 452 159	3 434 382
Resultat efter fin. poster	1 089 066	-2 829 238	-5 120 731	802 326
Soliditet, %	68	67	69	86
Taxeringsvärde	219 462 000	172 583 000	172 583 000	172 583 000
Bostadsyta, kvm	5 516	5 516	5 516	5 516
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	738	617	612	612
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 242	2 293	1 977	911

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	10 125 000	-	-	10 125 000
Upplåtelseavgifter	24 311 252	-	-	24 311 252
Fond, yttre underhåll avs	-517 749	-	-	0
Fond, yttre underhåll uttag	517 749			
Balanserat resultat	-3 575 042	-2 829 238	-	-6 404 280
Årets resultat	-2 829 238	2 829 238	1 089 066	1 089 066
Eget kapital	28 031 972	0	1 398 664	29 121 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning -5 695 835

Balanserat resultat	-6 404 280
Årets resultat	<u>1 089 066</u>
Totalt	<u>-5 315 215</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	658 386
Att från yttre fond i anspråk ta	<u>-277 766</u>
	<u>-5 315 215</u>

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 243 307	3 447 553
Övrig intäkt		113 195	210 003
Summa rörelseintäkter		4 356 502	3 657 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 106 556	-5 314 205
Övriga externa kostnader	8	-143 429	-141 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-885 265	-885 265
Summa rörelsekostnader		-3 135 250	-6 340 598
Rörelseresultat		1 221 252	-2 683 042
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-132 186	-146 196
Summa finansiella poster		-132 186	-146 196
Resultat efter finansiella poster		1 089 066	-2 829 238
Årets resultat		1 089 066	-2 829 238

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	39 541 836	40 427 101
Summa materiella anläggningstillgångar		39 541 836	40 427 101
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		39 544 636	40 429 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 322	0
Övriga fordringar	12	3 108 355	55 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	89 261	65 108
Summa kortfristiga fordringar		3 230 939	120 371
Kassa och bank			
Kassa och bank		439	1 373 352
Summa kassa och bank		439	1 373 352
Summa omsättningstillgångar		3 231 378	1 493 723
Summa tillgångar		42 776 014	41 923 624

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 436 252	34 436 252
Summa bundet eget kapital		34 436 252	34 436 252
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 404 280	-3 575 042
Årets resultat		1 089 066	-2 829 238
Summa fritt eget kapital		-5 315 215	-6 404 280
Summa eget kapital		29 121 038	28 031 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 886 249	12 386 249
Summa långfristiga skulder		10 886 249	12 386 249
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 480 000	260 000
Leverantörsskulder		156 047	206 550
Skatteskulder		8 216	0
Övriga kortfristiga skulder		1 006	1 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 123 458	1 037 847
Summa kortfristiga skulder		2 768 727	1 505 403
Summa eget kapital och skulder		42 776 014	41 923 624

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Minan 5 o 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,71-12,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsrättsföreningen består av en fastighetsavgift på 1 377 SEK per lägenhet och 1% av taxeringsvärdet avseende lokaldelen.

Fastighetslån

Lån som amorteras inom 1 år från bokslutsdagen tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	4 068 644	3 376 792
Årsavgifter, lokaler	150 859	27 332
Övriga hyresintäkter	0	7 892
Övriga intäkter	136 999	245 540
Summa	4 356 502	3 657 556

Not 3, Fastighetsskötsel

	2019	2018
Besiktning och service	68 786	60 422
Fastighetsskötsel	189 795	360 787
Snöskottning	5 834	2 500
Städning	71 402	0
Trädgårdsarbete	5 050	2 600
Övrigt	36 539	43 052
Summa	377 406	469 361

Not 4, Reparationer

	2019	2018
Försäkringsskador	104 350	10 213
Reparationer	224 407	34 143
Summa	328 757	44 356

Not 5, Planerade underhåll

	2019	2018
Övrigt	277 766	3 700 225
Summa	277 766	3 700 225

Not 6, Taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	57 686	60 482
Sophämtning	60 946	64 383
Uppvärmning	738 357	729 523
Vatten	69 552	68 347
Summa	926 541	922 735

Not 7, Övriga driftskostnader

	2019	2018
Bredband	714	0
Fastighetsförsäkringar	94 771	87 068
Fastighetsskatt	75 569	63 962
Kabel-TV	25 032	26 497
Summa	196 086	177 527

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	78 920	77 172
Konsultkostnader	0	6 000
Revisionsarvoden	34 023	25 000
Övriga förvaltningskostnader	30 486	32 956
Summa	143 429	141 128

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	131 998	125 146
Övriga finansiella kostn	0	21 050
Övriga räntekostnader	188	0
Summa	132 186	146 196

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	46 932 115	44 456 377
Årets inköp	0	2 475 738
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 932 115	46 932 115
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 505 014	-5 619 749
Årets avskrivning	-885 265	-885 265
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 390 279	-6 505 014
Utgående restvärde enligt plan	39 541 836	40 427 101
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 618 153</i>	<i>11 618 153</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 125 000	64 717 000
Taxeringsvärde mark	141 337 000	107 866 000
Summa	219 462 000	172 583 000

Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedel	3 068 827	0
Skattefordringar	0	3 391
Skattekonto	38 867	23 230
Övriga fordringar	661	28 642
Summa	3 108 355	55 263

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	119	0
Försäkringspremier	32 039	30 692
Förvaltning	20 048	0
Kabel-TV	6 016	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 040	34 416
Summa	89 261	65 108

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Slutbetalningsdag	Räntesats	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2021-09-28	1,35 %	1 526 249	1 726 249
SEB	2020-03-28	1,18 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2020-03-28	1,18 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2020-12-28	1,00 %	1 920 000	1 960 000
SEB	2020-12-18	1,00 %	1 920 000	1 960 000
SEB	2020-10-28	1,01 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2021-03-28	0,98 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2020-05-28	1,18 %	1 000 000	1 000 000
Summa			12 366 249	12 646 249
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>1 480 000</i>	<i>260 000</i>

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	10 815	0
Förutbetalda avgifter/hyror	999 017	900 309
Uppvärmning	92 873	0
Utgiftsräntor	4 331	4 580
Vatten	11 620	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 802	132 958
Summa	1 123 458	1 037 847

Not 16, Ställda säkerheter

Ställda säkerheter och fastighetsinteckningar	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 078 000	13 000 000
Summa	13 078 000	13 000 000

Underskrifter

Stockholm 2020 - 05 - 22
Ort och datum

Håkan Nordquist
Ordförande

Eva Sellén

Viveka Petré Holmgren

Anne-Marie Pålsson

Jan Essén

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 28

Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	10 815	0
Förutbetalda avgifter/hyror	999 017	900 309
Uppvärmning	92 873	0
Utgiftsräntor	4 331	4 580
Vatten	11 620	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 802	132 958
Summa	1 123 458	1 037 847

Not 16, Ställda säkerheter

Ställda säkerheter och fastighetsinteckningar	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 078 000	13 000 000
Summa	13 078 000	13 000 000

Underskrifter

Ort och datum

Håkan Nordquist
Ordförande

Anne-Marie Pålsson

Eva Sellén

Jan Esseen

Viveka Petrén Holmgren

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Minan 5 & 6
Org.nr. 716417-9108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Minan 5 & 6 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 har granskats av en revisor som inte är godkänd eller auktoriserad.

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.

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 Minan 5 & 6 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-28



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor