

Årsredovisning för
Bostadsrättsforeningen TJÄRHOVET
769606-6633

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tjärhovet (769606-6633) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens säte är Stockholms Stad

Föreningen äger fastigheten Rudan Större 11 i Stockholms kommun omfattande adresserna Nytorrgsgatan 21A och Tjärhovsgatan 40. Föreningens fastighet byggdes år 1906 och totalrenoverades 1983 och råvinden förädlades till lägenheter 2012. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	lägenheter, bostadsrätt	1930
2	lägenheter, hyresrätt	101
0	lokaler, bostadsrätt	0
5	lokaler, hyresrätt	383

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar även en allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndsgaranti och förmögenhetsbrottsförsäkring. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-02. På stämman deltog 11 medlemmar och inga fullmakter. På stämman behandlades, utöver de ordinarie punkterna, information om kommande renovering av stammarna.

Styrelsen har utgjorts av:

Matthias Ekwall	Ledamot / Ordförande
Jimmy Fridsén	Ledamot / Hyresgästansvarig
Daniel Berggren	Ledamot / Fastighetsansvarig
Vilhelm Lindvall	Ledamot / Kassör
Karin Palm	Ledamot /
Roland Hjort	Ledamot /
Henrik Nilsson	Ledamot / Sekreterare
Daniel Gilbert	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Gilbert, Daniel Berggren, Jimmy Fridsén och Henrik Nilsson. Matthias Ekwall avgår på grund av flytt.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden, varav 9 ordinarie styrelsemöten och ett konstituerande möte

Revisor har varit Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB, med Jörgen Götehed BoRevision i Sverige AB som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Rikard Karlander (sammankallande) och Mona Mårtensson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1983	Totalrenovering/ombyggnad av fastigheten, stammar, fasad, etc
2007	Nya balkonger
2009	OVK
2010	Byte fjärrvärmecentral
2012	Exploatering av råvinden till lägenheter
2012	Nya portar mot gata och gård, målning trapphus, nya fönster i trapphus
2012	Takmålning
2016	Nya tvättmaskiner och ny torktumlare till tvättstuga
2016	Renovering av innergård, ny dränering
2016	OVK (Godkänd)
2017	Uppgradering av taksäkerhet
2018	Stamspolning samt filmning och bedömning av stammarnas skick
2018	Ytskicktsrenovering av källarlokal 9006 (kallat "Pingisrummet")
2019	Nya balkonger (till två lägenheter)
2019	Renovering (relining) av samtliga vertikala stammar i föreningens fastigheter, utfört av Dakki AB.

Avgifterna har varit oförändrade sedan 2012 då de sänktes med ca 30%

Under 2020 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

nr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har följande underhållsarbete genomförts:

Bygget av två balkonger utfördes under våren 2019. Arbetet utfördes av Balcona.

Från och med vecka 33 påbörjades renoveringen av samtliga vertikala stammar i föreningens fastigheter. Arbetet utfördes av Dakki Entreprenad AB. Dakki har föreslagit och skickat offert på renovering av horisontella stammar på källarplan, samt förflyttandet av tvättstugan till lokal 9006.

Miljöförvaltningen granskade föreningens egenkontroll och kom med vissa anmärkningar. Föreningen har sedan åtgärdat dessa.

I övrigt har underhållsåtgärder av mer rutinmässig karaktär utförts på hissar och hyreslokaler.

Övriga större underhållsfrågor har inte förekommit under året.

Lokalen i gatuplan på Tjärhovsgatan hyrdes fram till sommaren 2019 av reklambyrån Öppet Koncept i Stockholm AB (tidigare benämnt Teem Communication AB). Därefter togs hyreskontraktet över av Headstomp Productions.

Lokalen i gatuplan i hörnet Tjärhovsgatan/Nytorgsgatan hyrs av New Dent AB, tandteknik och tandlaboratorium.

Lokalen i gatuplan på Nytorgsgatan hyrs av Vedanam AB, vars verksamhet omfattar ayurveda-behandling och yoga.

Källarlokalen på Nytorgsgatan har byggts av från lokalen i gatuplan och är nu en fristående lokal som hyrs av Peter Sköld, vars verksamhet omfattar måleri och handledning i konstnärskap

Lokalen i källarplan på Tjärhovsgatan är för tillfället outhyrd. (januari 2020)

Vad gäller hyreshöjningar för de två bostadshyresgästerna i fastigheten följer föreningen i första hand ramavtal mellan Fastighetsägarna AB och Hyresgästföreningen.

2014 tog Densia AB fram en underhållsplan åt BRF Tjärhovet för den närmaste 15-årsperioden som riktlinje för styrelsen att följa. Bortsett ifrån ovannämnda behov av stamrenovering är fastigheten i det stora hela i gott skick.

I november 2013 informerade Miljöförvaltningen i Stockholms Stad om obligatorisk radonmätning av flerbostadshus i Stockholm. BRF Tjärhovet har genomfört mätningar och resultaten ligger långt under Stockholms Stads gränsvärden. Obligatorisk ventilationskontroll slutfördes och godkändes i 2016.

✓

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 41 st. Under året har 2 st. tillkommit samt 2 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 41 st.

Under året 2019 har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh nr 32 Nytorngatan 21A, 5 tr

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av BeWe Fastighetsservice AB

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 893	1 872	1 847	1 837
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 395	129	130	-1 591
Soliditet (%)	87	90	90	88,9

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	32 718 192	4 876 140	210 224	-2 580 859	128 973	35 352 670
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			17 730	-17 730		
Balanseras i ny räkning				128 973	-128 973	
Årets resultat					-1 395 219	-1 395 219
Belopp vid årets utgång	32 718 192	4 876 140	227 954	-2 469 616	-1 395 219	33 957 451

Ekonomi i föreningen är god och stabil. Avgifts-nivån har varit oförändrad sedan 2012 och visat sig fortsatt rimlig. Ingen avgiftsförändring planeras inom närmsta året.

Efter positiva resultat i 2017 och 2018, gör föreningen ett större negativt resultat i 2019 på grund av att stamreoveringen belastar resultatet med hela kostnaden om 1,6 miljoner kr i 2019 i enlighet med redovisningsprinciperna för K2.

Ovannämnda stamreovering finansierades med 0,6 miljoner kr ur likvida medel och med 1 miljon kr som lånades upp i Juli 2019. Vid årets slut har föreningen en total belåning om ca 4,2 miljoner kr.

Enligt tidigare stämmobeslut utgår ett årligt arvode till styrelsen på 1 basbelopp (vilket för 2019 utgör 46.500 kr) att fördela mellan styrelsens medlemmar.

Notera att samtliga lån anges som långfristiga skulder trots att en andel om ca 1,8 miljoner kr) förfaller till betalning/ombindning under 2020. Detta beror på att föreningens plan är att ombinda dessa lån.

NA

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 469 616
Årets resultat	-1 395 219
Totalt	-3 864 835

Avsättning till yttre fond	179 112
Uttag ur yttre fond	-227 954
Balanseras i ny räkning	-3 815 993
Summa	-3 864 835

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. *ak*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 893 499	1 871 859
Övriga rörelseintäkter	3	1 411	1 978
Summa rörelseintäkter		1 894 910	1 873 837
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 745 244	-1 204 597
Övriga externa kostnader	5	-37 753	-42 908
Personalkostnader och arvoden	6	-59 796	-58 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398 004	-398 004
Summa rörelsekostnader		-3 240 797	-1 704 379
Rörelseresultat		-1 345 887	169 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 403	-40 553
Summa finansiella poster		-49 332	-40 485
Resultat efter finansiella poster		-1 395 219	128 973
Resultat före skatt		-1 395 219	128 973
Årets resultat		-1 395 219	128 973

nb

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	37 481 183	37 868 183
Inventarier, maskiner och installationer	8	43 988	54 992
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>37 525 171</u>	<u>37 923 175</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 525 171</u>	<u>37 923 175</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 193	2 359
Övriga fordringar	9	364 055	1 235 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 862	78 407
Summa kortfristiga fordringar		<u>455 110</u>	<u>1 315 882</u>
Kassa och bank	10		
Kassa och bank		<u>1 036 357</u>	<u>36 967</u>
Summa kassa och bank		<u>1 036 357</u>	<u>36 967</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 491 467</u>	<u>1 352 849</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 016 638</u>	<u>39 276 024</u>

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 594 332	37 594 332
Fond för yttre underhåll		227 954	210 224
Summa bundet eget kapital		37 822 286	37 804 556
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 469 616	-2 580 859
Årets resultat		-1 395 219	128 973
Summa fritt eget kapital		-3 864 835	-2 451 886
Summa eget kapital		33 957 451	35 352 670
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 196 315	3 196 315
Summa långfristiga skulder		4 196 315	3 196 315
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		209 043	158 360
Skatteskulder		235 498	218 944
Övriga skulder		163 201	42 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 130	307 612
Summa kortfristiga skulder		862 872	727 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 016 638	39 276 024

125

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	1,0
Värmecentral	5,0	5,0
Renovering trapphus	5,0	5,0
Hissförlängning	2,5	2,5
Lokalrenovering	5,0	5,0
Installation larm i tvättstuga	10,0	10,0

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras amorteras under 2020.

NA

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	887 783	887 798
Hyror	995 854	974 864
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	930	6 126
Övriga hyresintäkter	8 932	3 071
	<u>1 893 499</u>	<u>1 871 859</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övrigt	1 411	1 978
Summa	<u>1 411</u>	<u>1 978</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	85 100	75 722
Städning	68 545	73 497
Tillsyn, besiktning, kontroller	37 720	25 827
Trädgårdsskötsel	-	1 505
Snöröjning	48 379	36 982
Reparationer	99 693	88 003
El	76 895	71 855
Uppvärmning	321 916	326 745
Vatten	51 511	51 017
Sophämtning	20 787	19 120
Försäkringspremie	58 869	57 781
Fastighetsavgift bostäder	44 064	42 784
Fastighetsskatt lokaler	81 610	67 040
Övriga fastighetskostnader	28 944	8 527
Kabel-tv/Bredband/IT	6 956	6 838
Förvaltningsarvode ekonomi	78 276	76 464
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	1 231
Panter och överlåtelser	3 488	2 275
Övriga externa tjänster	9 710	10 002
	<u>1 128 401</u>	<u>1 043 215</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	80 438
VA/Sanitet	-	62 656
Byggnad	1 616 843	-
Övrigt	-	18 288
	<u>2 745 244</u>	<u>1 204 597</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

2 745 244 **1 204 597**

rv

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	5 128	5 017
Konsultarvode	15 375	21 016
Revisionarvode	17 250	16 875
Summa	37 753	42 908

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	45 500	44 796
Sociala kostnader	14 296	14 074
	59 796	58 870

Föreningen har inga anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 648 734	27 648 734
-Ombyggnad	2 784 209	2 784 209
-Mark	11 053 516	11 053 516
	41 486 459	41 486 459
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 618 276	-3 231 276
-Årets avskrivning enligt plan	-387 000	-387 000
	-4 005 276	-3 618 276
Redovisat värde vid årets slut	37 481 183	37 868 183
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 310 000	26 292 000
Mark	47 851 000	33 412 000
	77 161 000	59 704 000
Bostäder	69 000 000	53 000 000
Lokaler	8 161 000	6 704 000
	77 161 000	59 704 000

AK

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	110 000	110 000
	<u>110 000</u>	<u>110 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-55 008	-44 004
-Årets avskrivning enligt plan	-11 004	-11 004
	<u>-66 012</u>	<u>-55 008</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 988	54 992

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedel	253 683	1 125 448
Skattekonto	110 372	109 668
	<u>364 055</u>	<u>1 235 116</u>

Not 10 Kassa och bank

	2019	2018
SEB Företagskonto	1 013 173	13 783
SEB Sparkonto	23 184	23 184
Summa	1 036 357	36 967

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
SEB		1,34%	796 315	-	796 315
SEB		0,90%	1 400 000	-	1 400 000
SEB		1,26%	1 000 000	-	1 000 000
SEB		1,19%	1 000 000	-	1 000 000
			<u>4 196 315</u>		<u>3 196 315</u>

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 196 315 kr

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000
Summa ställda säkerheter	16 600 000	16 600 000

AK

Underskrifter

Stockholm 2020-05-18

Mattias Ekwall



MATTIAS EKWALL 2020-03-30

Karin Palm



2020-05-18



2020-05-18

Daniel Berggren



2020-05-18

Roland Hjort



2020/05/18

Jimmy Fridsén



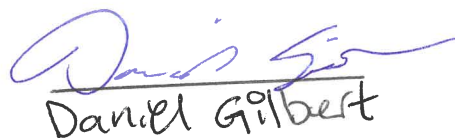
2020-05-18

Vilhelm Lindvall



2020/05/18

Henrik Nilsson



Daniel Gilbert

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-02



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tjärhovet , org.nr. 769606-6633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjärhovet 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. Risken 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tjärhovet 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2 / 6 - 2020



.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor