



Årsredovisning 2019

Brf Silvertärnan

Org. 769611-6131

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Axel Wennergrens Väg 18, 135 39 Tyresö

www.brfsilvertarnan.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Järnet 10 i Tyresö kommun förvärvades 2005-08-29.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Axel Wennergrens Väg 16-22, Tyresö Fastigheten byggdes 2006 och har värdeår 2006.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 126 kvm. I föreningen finns 65 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende samt till Tyresö kommun. I dagsläget är ingen kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
20 st 1,5 rum och kök
16 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Samtliga 64 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

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

Underhållsplan har föreningen upprättat för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Sanering av vindsutrymmen	2015
Genomgång av tak	2015
Brandsyn	2015
Underhåll hissar	2016
Målning av samtliga entréer	2017
Byte av samtliga kodlås	2017
Upprustning gemensamhetslokalen	2017
Utvändig målning av förråd	2018
OVK	2018

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-12-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2004-11-09. Styrelsen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 83 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som utträtt under året är 15. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 82. Under året har 10 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.



Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bashkim Morina	ledamot/ordf.
Joacim Wårnberg Lundin	ledamot
Ann Persson	ledamot
Pål Axclsson	suppleant
Bo Toresson	suppleant
Rolf Karlström	suppleant

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Edlund & Partners valts.

Valberedningen består av Emma Lindberg.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Mätning av radonhalten har utförts under våren i 18 av föreningens 64 lägenheter. Provresultatet visade att samtliga 18 lägenheter som där mätning utfördes låg klart under 200Bq/kvadratmeter, vilket är referensvärdet för människors hälsa och avser årsmedelvärde.

Under vecka 40 gjordes OVK-åtgärder, såsom rengöring av frånluftskanaler, injustering, mätning och kontroll av ventilationen samt byte av filter bakom element i samtliga lägenheter och rum.

Södertörns brandförsvarsförbund gjorde i november en tillsyn utan anmärkning av vårt brandskyddsarbete.

På senhösten renoverades föreningens gräsmattor. Ny gödslad jord (i ett lager om ca 5 cm) och nysådd.

Bygget av grannfastigheten Järnet 7 börjar att närma sig sitt slut, trots att Wallenstams entreprenör DMJ Bygg försattes i konkurs i november. De första hyresgästerna börjar att flytta in i höghuset under januari/februari 2020. Övriga hus kommer att färdigställas

under våren/försommaren och inflyttning kommer att ske fortlöpande. Vår förening tillsammans med grannföreningarna, Tornsvälan och Björktrasten, träffar Wallenstams löpande ca en gång i månaden för information om hur bygget fortlöper.

Axel Wennergrens väg har under byggtiden flitigt använts av byggherren och därmed blivit i dåligt skick. Vägen kommer dock att återställas så snart det är möjligt.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen i år ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen hade vid ingången av året har använts till att amortera extra på föreningens lån.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Underhåll grönytor	132
Brandsyn	4
OVK-åtgärder	120



Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 100 Kkr för nästa år, se nedan. I övrigt har en avstämning gjorts mot den Underhållsplan som finns för fastigheten. Planen följs och några mer omfattande underhållsarbeten är inte aktuella för de närmaste åren.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt den underhållsplan som

finns upprättad. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Diverse målningsarbeten	2020	
Utbyte av maskiner i tvättstuga	2020	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 510 000	1 641 755	1 353 694	461 019	69 966 468
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		145 000	-145 000		
Balanseras i ny räkning			461 019	-461 019	
Årets resultat				202 248	202 248
Belopp vid årets utgång	66 510 000	1 786 755	1 699 713	202 248	70 168 716

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	4 299	4 375	4 356	4 379	4 368
Resultat efter finansiella poster, Kkr	202	461	317	439	545
Soliditet, %	59,7	58,2	57,6	57,2	56,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	938	938	938	938	938
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 290	12 017	12 259	12 381	12 635
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 120	16 120	16 120	16 120	16 120
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,33	1,23	1,41	1,28	1,53
Fastighetens belåningsgrad, % **	41,1	43,3	43,8	43,8	44,3

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

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



Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 669 713
Årets resultat	202 248
	<hr/>
	1 871 961
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	140 000
Uttag ur yttre fond	-250 000
I ny räkning överföres	1 981 961
	<hr/>
	1 871 961

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



RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 298 940	1 328 456
Övriga rörelseintäkter	3	0	46 344
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 298 940	4 374 800
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 062 530	-1 916 979
Övriga externa kostnader	5	-134 728	-111 341
Personalkostnader	6	-132 442	-144 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 126 914	-1 126 914
Summa rörelsens kostnader		-3 456 614	-3 299 236
Rörelseresultat		842 326	1 075 564
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-640 078	-614 545
Summa finansiella poster		-640 078	-614 545
Resultat efter finansiella poster		202 248	461 019
Årets resultat		202 248	461 019

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	113 452 782	114 480 482
Inventarier, verktyg och installationer	8	933 067	1 032 281
Summa materiella anläggningstillgångar		114 385 849	115 512 763
Summa anläggningstillgångar		114 385 849	115 512 763
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 731	614
Övriga fordringar		1 269	1 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	127 927	126 807
Summa kortfristiga fordringar		153 927	128 520
Kassa och bank		2 938 611	4 594 787
Summa omsättningstillgångar		3 092 538	4 723 307
SUMMA TILLGÅNGAR		117 478 387	120 236 070



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	66 510 000	66 510 000
Yttre fond	1 786 755	1 641 755
Summa bundet eget kapital	68 296 755	68 151 755
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 669 713	1 353 694
Årets resultat	202 248	461 019
Summa fritt eget kapital	1 871 961	1 814 713
Summa eget kapital	70 168 716	69 966 468
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	45 582 224	48 582 224
Summa långfristiga skulder	45 582 224	48 582 224
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder	151 329	139 395
Aktuell skatteskuld	47 226	88 954
Övriga skulder	6 075	12 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 522 817	446 404
Summa kortfristiga skulder	1 727 447	1 687 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	117 478 387	120 236 070



KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	842 326	1 075 564
Avskrivningar	1 126 914	1 126 914
Erlagd ränta	-640 078	-614 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 329 162	1 587 933
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-24 117	-239
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 290	-8 576
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	11 934	24 336
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	28 135	-72 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 343 824	1 531 354
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-3 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-1 000 000
Förändring av likvida medel	-1 656 176	531 354
Likvida medel vid årets början	4 594 787	4 063 433
Likvida medel vid årets slut	2 938 611	4 594 787

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad: Progressiv avskrivning har tillämpats fram till 2013, från 2014 är avskrivningen på 100 år i och med det nya K2 regelverket

Installationer: 15 år

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

Yttre fond

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 871 375	3 870 591
	Bredband internetanslutning	126 720	126 885
	P-plats hyra momspliktig	27 000	32 100
	El	166 628	185 990
	Hyresintäkt p-plats	89 000	101 530
	Övriga intäkter	18 217	11 360
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 298 940	4 328 456



NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övr ersättn och intäker	0	46 344
	Summa övriga rörelseintäkter	0	46 344
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	104 901	104 620
	Städ	97 050	96 250
	Reparationer och underhåll	118 391	91 577
	Planerat underhåll	135 094	70 644
	Fastighetsel	284 495	335 990
	Fjärrvärme	371 021	397 007
	Vatten	204 683	212 274
	Sophämtning	131 309	134 071
	Försäkringspremier	61 555	56 525
	Fastighetsskatt/avgift	89 112	85 568
	Bredband / Stadsnät	117 108	116 380
	Övriga driftkostnader	347 811	216 073
	Summa driftkostnader	2 062 530	1 916 979
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	79 576	78 092
	Revisionsarvode	12 500	12 500
	Telefon	5 968	4 794
	Överlåtelse/pant kost.	18 377	4 946
	IT tjänster	4 462	4 320
	Övriga externa kostnader	13 845	6 689
	Summa övriga externa kostnader	134 728	111 341
Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	108 213	115 713
	Sociala avgifter	24 229	28 289
	Summa personalkostnader	132 442	144 002



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	120 981 250	120 981 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 981 250	120 981 250
	Ingående avskrivningar	-6 500 768	-5 473 068
	Årets avskrivningar	-1 027 700	-1 027 700
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 528 468	-6 500 768
	Utgående redovisat värde	113 452 782	114 480 482
	Redovisat värde byggnader	95 241 532	96 269 232
	Redovisat värde mark	18 211 250	18 211 250
	Summa redovisat värde	113 452 782	114 480 482
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	61 400 000	52 200 000
	varav byggnader:	48 000 000	41 000 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 521 066	1 521 066
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 521 066	1 521 066
	Ingående avskrivningar	-488 785	-389 571
	Årets avskrivningar	-99 214	-99 214
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-587 999	-488 785
	Utgående redovisat värde	933 067	1 032 281

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	20 775	19 490
	Kabel TV/Bredband	29 488	29 274
	Fastighetsskötsel	27 514	26 946
	Ekonomisk förvaltning	20 391	19 894
	Övr förutbet kostn o uppl int	29 759	31 203
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 927	126 807

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	4 000 000	4 000 000
	Amortering efter 5 år	41 582 224	44 582 224
	Summa långfristiga skulder	45 582 224	48 582 224

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019- 12-31
Stadshypotek	2022-09-30	1,39	1 000 000	12 500 000
Stadshypotek	2023-09-01	1,19		10 000 000
Stadshypotek	2023-12-01	1,27		9 982 224
Stadshypotek	2024-09-30	1,00		14 100 000
Summa			1 000 000	46 582 224
Avgår kortfristig del				1 000 000
Summa långfristiga skulder				45 582 224



NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	El	39 781	39 289
	Fjärrvärme	52 689	54 720
	Förskottsbetalda intäkter	340 845	317 385
	Räntor	55 990	11 654
	Övriga upplupna kostnader	33 512	23 356
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	522 817	446 404

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 600 000	54 600 000
	Summa ställda säkerheter	54 600 000	54 600 000

Tyresö 2020-03-12

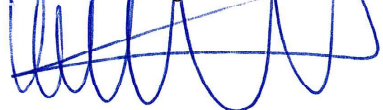
Bashkim Morina



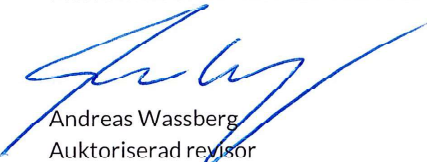
Ann Persson



Joacim Wärnberg Lundin



Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3-2020.



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silvertärnan, org.nr 769611-6131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silvertärnan för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 maj 2019 med modifierade 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

EDLUND & PARTNERS

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silvertärnan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

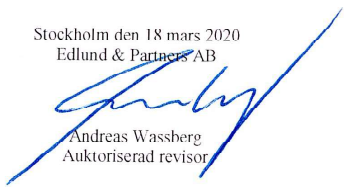
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 mars 2020
Edlund & Partners AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

