

Årsredovisning för

Brf Theodor

769631-2409

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Theodor, 769631-2409, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus är med äganderätt. Fastighetens adress är Stora Kvarngatan 47 i Malmö. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Brf Theodor har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Söderberg & Partners AB.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
3	1
4	5
1*	3
	9

Total lägenhetsyta 670,5 kvm.

Lägenheternas medelyta 74,5 kvm.

* Från och med 2019-06-14.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-09

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Irène Lippold
Ledamot	Malin Engleson
Ledamot	Kristofer Ravnholt
Ledamot	Adrian Lippold
Suppleant	Caroline Ravnholt

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening. Revisor har varit Per Larsson, Vision Revision i Ystad.

Fastighetens taxering och skatt

Jerusalem 66 består av 670,5 kvm boyta. Det finns ingen lokalyta. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 11 000 000 kronor.

Fastighetsskatten uppgick under året totalt till 8 262 kronor, vilket motsvarar 13 kronor per kvadratmeter i genomsnitt på helåret (567 kvm + 670,5 kvm/2).

Föreningens lån

Vid ombildningen i december 2015 uppgick lånen till 2 840 000 kronor och dessa amorteras med en procent per år. Föreningen har lån i Handelsbanken. Lånen är bundna på tre år från december 2018 till och med 2021-12-30 med en ränta på 1,43 procent. Lånen uppgick den 31 december 2019 till 2 774 160 kronor vilket motsvarar 4 137 kronor per kvadratmeter.

Avgift till föreningen

Avgiften till föreningen uppgick till 718 kronor per kvadratmeter men sänktes med fem procent 2019-02-01 till att vara 682 kronor per kvadratmeter.

Ävsikten är att inte höja avgiften enligt den ekonomiska planen utan att självfinansiera renoveringsarbeten med de medel som försäljningen av vindslägenheterna inbringade.

Avtal med underleverantörer

<i>Ekonomisk förvaltning</i>	<i>Trojadus Konsult i Malmö AN</i>
Renhållning, städning och vaktmästare	Sekant AB
VA och sophämtning	VA Syd
Fsta elnätet	E.On
Elkonsumtion	Boråa Energi AB/Stockholms Elbolag AB
Kabelteve	ComHem

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgiften sänktes 2020-02-01 med fem procent och uppgår till 648 kronor per kvadratmeter.

Renoveringar under 2019

I samband med att vindslägenheterna färdigställdes fick varje lägenhet ett vindsförråd med dörr och väggar, vilket var en standardhöjning.

I inkörsporten lades granitplattor.

Trapphus C målades om och fönsterna i detta trapphus renoverades.

Ett portsystem med kod installerades.

Överlåtelser

Under året överläts en lägenhet. Vid årets utgång hade Theodor tolv medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	9 029 829	124 017	-29 780	-303 456
Resultatdisp under året			-303 456	303 456
Avsättning 2018 yttre fond		418 000	-418 000	
Årets resultat				758 878
Vid årets slut	9 029 829	542 017	-751 236	758 878

Föreningens resultat och ställning

4-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	431	407	410	401
Övriga intäkter	772	0	0	0
Rörelsens kostnader	-405	-376	-353	-366
Finansiella poster, netto	-40	-39	-31	-45
Årets resultat	758	-8	26	-11
Likvida medel & fin. placeringar	1345	491	781	680
Skulder till kreditinstitut	2774	2 800	2 814	2 826
Fond för yttre underhåll	124	124	124	15
Balansomslutning	12466	11 815	12 138	12 107
Fastighetens taxeringsvärde	11000	7 569	7 569	7 569
Soliditet %	78	75	75	75
Räntekostnad kr/kvm	60*	0	55	82
Låneskuld kr/kvm	4137*	0	4 962	4 986
Avgift kr/kvm	682**	0	718	718

* Från och med 2019-06-20 fördelas lån och ränta på 688,5 kvadratmeter istället för 567.

** Från och med 2019-02-01 är avgiften per kvadratmeter 682 kronor.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-333 236
årets resultat	758 878
Totalt	<u>425 642</u>
disponeras för	
avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	425 000
balanseras i ny räkning	642
Summa	<u>425 642</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Föreningens resultat och ställning

4-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	431	407	410	401
Övriga intäkter	772	0	0	0
Rörelsens kostnader	-405	-376	-353	-366
Finansiella poster, netto	-40	-39	-31	-45
Årets resultat	758	-8	26	-11
Likvida medel & fin. placeringar	1345	491	781	680
Skulder till kreditinstitut	2774	2 800	2 814	2 826
Fond för yttre underhåll	124	124	124	15
Balansomslutning	12466	11 815	12 138	12 107
Fastighetens taxeringsvärde	11000	7 569	7 569	-7 569
Soliditet %	78	75	75	75
Räntekostnad kr/kvm	60*	0	55	82
Låneskuld kr/kvm	4137*	0	4 962	4 986
Avgift kr/kvm	682**	0	718	718

* Från och med 2019-06-20 fördelas lån och ränta på 688,5 kvadratmeter istället för 567.

** Från och med 2019-02-01 är avgiften per kvadratmeter 682 kronor.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-333 236
årets resultat	758 878
Totalt	<u>425 642</u>
disponeras för	
avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	425 000
balanseras i ny räkning	642
Summa	<u>425 642</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	430 895	406 980
Övriga rörelseintäkter		772 500	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 203 395	406 980
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-285 613	-537 168
Övriga externa kostnader	4	-49 311	-64 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-69 713	-69 713
Summa rörelsekostnader		-404 637	-671 610
Rörelseresultat		798 758	-264 630
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	242	374
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-40 122	-39 200
Summa finansiella poster		-39 880	-38 826
Resultat efter finansiella poster		758 878	-303 456
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		758 878	-303 456
Skatter			
Årets resultat		758 878	-303 456

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	11 106 496	11 176 209
Summa materiella anläggningstillgångar		11 106 496	11 176 209
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	102 006
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	102 006
Summa anläggningstillgångar		11 106 496	11 278 215
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 368	18 602
Övriga fordringar		21	20 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 608	6 196
Summa kortfristiga fordringar		14 997	45 571
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 344 836	491 186
Summa kassa och bank		1 344 836	491 186
Summa omsättningstillgångar		1 359 833	536 757
SUMMA TILLGÅNGAR		12 466 329	11 814 972

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		124 017	124 017
Medlemsinsatser		9 029 829	9 029 829
Summa bundet eget kapital		9 153 846	9 153 846
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-333 236	-100 461
Årets resultat		758 878	-303 456
Summa fritt eget kapital		425 642	-403 917
Summa eget kapital		9 579 488	8 749 929
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 774 160	2 787 328
Övriga skulder	12	0	172 687
Summa långfristiga skulder		2 774 160	2 960 015
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 168	13 168
Leverantörsskulder		16 322	11 313
Skatteskulder		16 284	15 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	66 907	64 635
Summa kortfristiga skulder		112 681	105 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 466 329	11 814 972

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	430 895	406 980
Övriga intäkter	772 500	0
Summa	1 203 395	406 980

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	18 608	31 715
Löpande underhåll	127 458	38 371
El	81 631	43 177
Uppvärmning	0	50 504
Vatten	15 823	10 164
Sophämtning	10 253	7 617
Övriga avgifter	23 578	19 460
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	8 262	8 022
Summa	285 613	209 030

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	25 072	22 589
Revisionskostnader	12 500	12 875
Övriga kostnader	11 739	2 865
Summa	49 311	38 329

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek för	0	0
Ränteintäkter, övriga	242	374
Summa	242	374

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	39 988	37 918
Räntekostnader, övriga	134	1 282
Summa	40 122	39 200

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 391 080	11 391 080
-Avyttringar och utrangeringar	0	0
	11 391 080	11 391 080
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-214 871	-145 158
-Årets avskrivning enligt plan	-69 713	-69 713
	-284 584	-214 871
Redovisat värde vid årets slut	11 106 496	11 176 209
Taxeringsvärde för Jerusalem 66		
Byggnad - bostäder	6 000 000	4 166 000
	6 000 000	4 166 000
Mark - bostäder	5 000 000	3 403 000
	5 000 000	3 403 000
Taxeringsvärde totalt	11 000 000	7 569 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Aktier långfristiga	0	102 006
Redovisat värde vid årets slut	0	102 006

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 048	3 686
Övriga förutbetalda kostnader	2 560	2 510
	3 608	6 196

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	2 721 488
	2 721 488

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 160 000	4 160 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Tillfälligt lån	0	172 687
	0	172 687

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	13 168	13 168
Totalt	13 168	13 168

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	38 003	33 915
Övriga upplupna kostnader	28 904	30 720
	66 907	64 635

Underskrifter

Malmö 2020-06-25

Adrian Lippold

Irène Lippold

Kristoffer Rävnholt

Malin Engleson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-06-24

Per Larsson - Visionrevision
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Theodor
Org.nr 769631-2409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Theodor 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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

PL

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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

PL

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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

PL

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller


- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24 juni 2020



Per Larsson
Auktoriserad revisor