

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Rödkaullen 3**  
769606-0032

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

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5   |
| Resultaträkning            | 6     |
| Balansräkning              | 7-8   |
| Noter                      | 9     |
| Noter till resultaträkning | 9-11  |
| Noter till balansräkning   | 11-13 |
| Övriga noter               | 13    |
| Underskrifter              | 14    |

AH

21

MS  
3  
A

TV

Styrelsen för Brf Rödkallen 3 (769606-0032) 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 2008-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-29. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Holmögadd 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Holmögaddsvägen 31-37. Holmögadd 2 byggdes år 1960. Marken är upplåten med tomträtt, avtalet gäller t o m 2040-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 24    | Lägenheter, bostadsrätt | 1826            |
| 1     | Lägenheter, hyresrätt   | 76              |
| 6     | Lokaler, bostadsrätt    | 390             |
| 13    | Antal p-platser         |                 |
| 11    | Antal garage            |                 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-17. På stämman deltog 9 medlemmar.

Under året har även 2 extrastämmor ägt rum:

- 2019-06-12 – Beslut om genomförande av stambyte
- 2019-12-18 – Första beslut om justering av tidsfrister i stadgar

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn             | Roll        |
|------------------|-------------|
| Anton Holmberg   | Kassör      |
| Henrik Looser    | Ordförande  |
| Joachim Dagerot  | Suppleant   |
| Mattias Sjöstedt | Sekreterare |
| Victor Åström    | Ledamot     |

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisor har varit Zinovea Vavolidu från Brantz utsedd av styrelsen på uppdrag av föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Mikael Billing och Annika Bergman.

AH  
N MS  
12  
13

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd  |
|-----------|---|
| 1995      | Nytt taktegel lades.  |
| 1999/2000 | Fasad och balkonger renoverades. Alla fönster målades om på utsidan.        |
| 2002      | Tvättstugan och torkrummet renoveras och två tvättmaskiner byttes ut.       |
| 2005      | Nya fläktmotorer installeras.   |
| 2005/2006 | 6 st råvindar upplåts till och inreds av medlemmar med lägenhet under.      |
| 2008      | Värmesystemet renoverades.  |
| 2012      | Gamla pannrummet renoverades och gjordes om till möteslokal.                |
| 2012      | Ny ventilation monterades i tvättstugan.                                    |
| 2013      | Tvättmaskinerna byttes ut.  |
| 2014      | Stammarna högtrycksspolades.  |
| 2014      | Dagvattenrören byttes ut och dagvattenbrunnarna på parkeringen reparerades. |
| 2014      | Ny ventilationsfläkt, 33:an.  |
| 2015      | Fönstren renoverades och energiglas monterades i innerbågen.                |
| 2016      | Fasadens sprickor renoverades.  |
| 2016      | Torkrumsfläkten byttes ut.  |
| 2016      | Radonmätning genomfördes och en radonfläkt installerades i lägenhet nr 25.  |
| 2016      | Garagebrunnarna spolades.   |
| 2016      | Sotning och OVK genomfördes.  |
| 2017      | De fyra portarna renoverades.   |
| 2017      | Gjort iordning gamla oljepannrummet till redskapsrum.                       |
| 2017      | Bytt hängrännor och stuprör.  |
| 2017      | Ny ventilationsfläkt köptes och installerades i trapphus 35                 |
| 2018      | Fiber drogs in i alla lägenheter.   |
| 2018      | Ny ventilationsfläkt köptes och installerades i trapphus 31                 |

### Större framtida planerade underhåll

| År   | Åtgärd  |
|------|---|
| 2020 | Totalbesiktning av fastigheten och upprättade av underhållsplan |
| 2020 | Åtgärd av asfalt på parkering                                   |

### Arsavgifter

Under nästa år planerar föreningen en höjning av avgifter för lägenheter, garage och parkering.

### Medlemsinformation

AH  
V  
N  
MS

Vid årets början var antalet medlemmar 36 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 36 st.

**Avtal**

Föreningens avtal under året:

| <b>Avtalstyp</b>      | <b>Leverantör</b>                     |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret genomfördes stambyte (el och avlopp) av hela fastigheten inklusive relining av huvudledningen under huset. I samband med stambytet göts även golvbrunnarna i föreningens garage igen samt luddlåda installerades i föreningens tvättstuga.

Arbetet inleddes under hösten och pågår fram till kvartal 1 i nästkommande räkenskapsår.

AH Å HL  
N MS

### Flerårsöversikt

|                                  | 2019   | 2018  | 2017  | 2016  |
|----------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 1 385  | 1 405 | 1 411 | 1 387 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -8 546 | 211   | 140   | -101  |
| Soliditet (%)                    | 12,2   | 53,5  | 52,8  | 52,3  |

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa            |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 11 492 297           | 1 233 990                    | 102 000                        | -1 341 682             | 210 593           | 11 697 198       |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämman</i> |                      |                              |                                |                        |                   |                  |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll        |                      |                              | -18 536                        | 18 536                 |                   |                  |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      |                              |                                | 210 593                | -210 593          |                  |
| Årets resultat                                      |                      |                              |                                |                        | -8 546 392        | -8 546 392       |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>11 492 297</b>    | <b>1 233 990</b>             | <b>83 464</b>                  | <b>-1 112 553</b>      | <b>-8 546 392</b> | <b>3 150 806</b> |

AH Å HL  
MS  
N

## Resultatdisposition

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| <hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b> |                    |
| Balanserat resultat                           | -1 112 553         |
| Årets resultat                                | -8 546 392         |
| <b>Totalt</b>                                 | <b>-9 658 945</b>  |
|   |                    |
| Avsättning till yttre fond                    | 99 600             |
| Uttag ur yttre fond                           | -83 464            |
| Balanseras i ny räkning                       | -9 675 081         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>-9 658 945</b>  |

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

AH LA HL  
MS  
RV

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 385 313                         | 1 404 753                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 420                               | -                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 385 733</b>                  | <b>1 404 753</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3          | -9 065 734                        | -733 736                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -213 064                          | -17 020                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -91 665                           | -59 796                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -254 843                          | -254 843                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-9 625 306</b>                 | <b>-1 065 395</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-8 239 573</b>                 | <b>339 358</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 94                                | 34                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -306 913                          | -128 799                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-306 819</b>                   | <b>-128 765</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-8 546 392</b>                 | <b>210 593</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-8 546 392</b>                 | <b>210 593</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-8 546 392</b>                 | <b>210 593</b>                    |

AH Å HL  
MS  
N

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 20 230 271        | 20 485 114        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7          | -                 | -                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 20 230 271        | 20 485 114        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 20 230 271        | 20 485 114        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 3 915             | 10 727            |
| Övriga fordringar                            | 8          | 2 285             | 2 068             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 41 769            | 37 887            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 47 969            | 50 682            |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 9          |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 5 607 200         | 1 342 550         |
| Summa kassa och bank                         |            | 5 607 200         | 1 342 550         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 5 655 169         | 1 393 232         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 25 885 440        | 21 878 346        |

AH V HL  
MS  
W



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 11 492 297        | 11 492 297        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 83 464            | 102 000           |
| Övriga fonder                                |            | 1 233 990         | 1 233 990         |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 12 809 751        | 12 828 287        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 112 553        | -1 341 682        |
| Årets resultat                               |            | -8 546 392        | 210 593           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -9 658 945        | -1 131 089        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>3 150 806</b>  | <b>11 697 198</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 19 428 067        | 9 838 739         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 19 428 067        | 9 838 739         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfr skuld              |            | 297 624           | 57 456            |
| Leverantörsskulder                           |            | 2 818 121         | 75 718            |
| Skatteskulder                                |            | 67 850            | 66 300            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 122 972           | 142 935           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 3 306 567         | 342 409           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>25 885 440</b> | <b>21 878 346</b> |

AH 3 Å HL  
MS  
N

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

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

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

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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 parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                      | 1%              | (1%)                |
| Elarbeten pannrum            | 5%              | (5%)                |
| Elarbeten vind och källare   | 10%             | (10%)               |
| Barnvagnsramp                | 20%             | (20%)               |
| Inventarier                  | 20%             | (20%)               |
| Tvättmaskin                  | 20%             | (20%)               |

#### 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 anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

AH 3 ML  
W MS

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 184 690        | 1 197 273        |
| Hyror                                  | 199 461          | 203 834          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 1 162            | 3 641            |
| Övriga hyresintäkter                   | -                | 5                |
|  | <b>1 385 313</b> | <b>1 404 753</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|  | 2019             | 2018           |
|--|------------------|----------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                |
| Fastighetskötsel                                 | 32 177           | 29 338         |
| Städning   | 29 888           | 5 894          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 9 875            | -              |
| Trädgårdsskötsel                                 | 10 010           | 6 375          |
| Snöröjning                                       | 18 750           | -              |
| Sotning  | 4 400            | -              |
| Reparationer                                     | -                | 13 770         |
| EI   | 51 618           | 36 033         |
| Uppvärmning                                      | 233 402          | 245 464        |
| Vatten   | 45 582           | 53 862         |
| Sophämtning                                      | 13 217           | 17 695         |
| Försäkringspremie                                | 22 246           | 21 935         |
| Tomträttsavgäld                                  | 62 564           | 62 564         |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 34 425           | 33 425         |
| Övriga fastighetskostnader                       | 8 191            | 8 199          |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 2 779            | 6 854          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 243 004          | 75 590         |
| Panter och överlåtelser                          | 1 628            | 3 640          |
| Övriga externa tjänster                          | 7 603            | 8 762          |
|  | <b>831 359</b>   | <b>629 400</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                |
| Övrigt   | 8 234 375        | 104 336        |
|  | <b>9 065 734</b> | <b>733 736</b> |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> |                  |                |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2019           | 2018          |
|-----------------|----------------|---------------|
| Porto / Telefon | 601            | 770           |
| Lokalhyra       | 4 800          | -             |
| Konsultarvode   | 191 413        | -             |
| Revisionarvode  | 16 250         | 16 250        |
| <b>Summa</b>    | <b>213 064</b> | <b>17 020</b> |

AH Å HL  
R MS

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 69 750        | 45 500        |
| Sociala kostnader | 21 915        | 14 296        |
|                   | <b>91 665</b> | <b>59 796</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 22 004 258        | 22 004 258        |
| -Ombyggnad                              | 519 931           | 519 931           |
| -Mark                                   | -                 | -                 |
|   | <b>22 524 189</b> | <b>22 524 189</b> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -2 039 075        | -1 784 232        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -254 843          | -254 843          |
|   | <b>-2 293 918</b> | <b>-2 039 075</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>20 230 271</b> | <b>20 485 114</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 18 200 000        | 15 000 000        |
| Mark                                    | 15 000 000        | 13 600 000        |
|   | <b>33 200 000</b> | <b>28 600 000</b> |
| Bostäder                                | 33 200 000        | 28 600 000        |
|   | <b>33 200 000</b> | <b>28 600 000</b> |

Marken innehas med tomträtt

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 152 820         | 152 820         |
|   | <b>152 820</b>  | <b>152 820</b>  |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -152 820        | -152 820        |
|   | <b>-152 820</b> | <b>-152 820</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>        |

AM Å HL  
R MS

**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

|             | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 2 285             | 2 068             |
|             | <u>2 285</u>      | <u>2 068</u>      |

**Not 9 Kassa och bank**

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken Kärrtorp               | 185 603          | 187 803          |
| Avräkningskonto hos Fastighetsägarna | 5 421 597        | 1 154 747        |
| <b>Summa</b>                         | <u>5 607 200</u> | <u>1 342 550</u> |

AK Å HL  
MS  
N

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga Långfristiga skulder

| Lånegivare            | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2019-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2018-12-31 |
|-----------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek          |                                | 0,64% | 2 580 264                 | -22 880                  | 2 603 144                 |
| Stadshypotek          |                                | 1,34% | 2 734 577                 | -27 624                  | 2 762 201                 |
| Stadshypotek          |                                | 1,34% | 1 640 850                 | -40 000                  | 1 680 850                 |
| Stadshypotek          |                                | 1,60% | 2 820 000                 | -30 000                  | 2 850 000                 |
| Stadshypotek          |                                | 0,62% | 9 950 000                 | 9 950 000                |                           |
|                       |                                |       | 19 725 691                |                          | 9 896 195                 |
| Avgår kortfristig del |                                |       | -297 624                  |                          | -57 456                   |
| <b>Summa</b>          |                                |       | <b>19 428 067</b>         | <b>9 829 496</b>         | <b>9 838 739</b>          |

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | 19 820 000        | 11 830 000        |
| Fastighetsinteckningar   |                   |                   |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>19 820 000</b> | <b>11 830 000</b> |

### Not 12 Eventualförpliktelser

|                                    | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

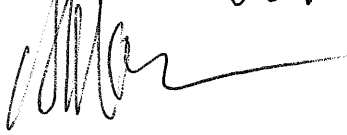
### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stockholms kommun har höjt tomträttsavgälden till 263 500 kr per år från tidigare 62 564 kr per år från och med april 2020

AH  
W  
HL  
N  
MS

## Underskrifter

Stockholm 2020-06-09



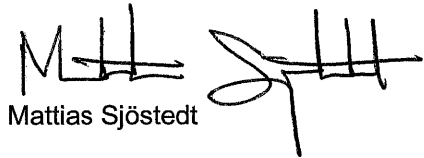
Henrik Looser



Anton Holmberg




Victor Åström



Mattias Sjöstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-06-10



Zinovia Vavolidu  
Godkänd revisor

MS HL

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rödkallen 3, org.nr 769606-0032.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rödkallen 3 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 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 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 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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Rödkallen 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 *Revisorans 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.

### **Revisorans 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 revisionsssed 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.

### ***Övrig upplysning***

Årsredovisningen har inte varit tillgänglig för revision inom stadgeenlig tid.

Stockholm den 10 juni 2020

Zinovia Vavolidu

Godkänd revisor