

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1-7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Melin	Ordförande
Nike Holtes	Ledamot
Håkan Johansson	Ledamot
Paulina Rinne	Ledamot
Urban Skoog	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kortvingen 1	2009	Stockholm
Kortvingen 2	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

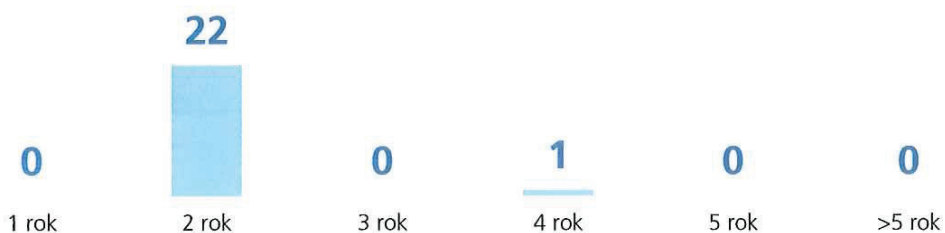
Fastigheternas värdeår är 1975.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 335 m², varav 1 057 m² utgör lägenhetsyta och 278 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärsrörelse	116 m ²	2020-09
Affärsrörelse	50 m ²	2020-12
Affärsrörelse	118 m ²	2021-07

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av balkonger	2019	
Isolering av vindarna	2019	Gäller NHV 5-7
Reparation av vind	2019	Gäller NVH 5-7
Blästring, lagning och målning av tak och installation av säkerhetsdetaljer	2018	
Renovering av tak	2014	
Start av byte undercentraler under 2013	2013 - 2014	Klart feb 2014
Byte av cylinderlås	2013	
Byte av två undercentraler	2013 - 2014	
Renovering av fönster - byte till energiglas	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Isolering av vind	2020	Gäller NHV 1-3
Utreda dräneringsbehov NHV 1-3	2020	Ev i samband med byte av elservis
Uppgradera tvättstuga	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

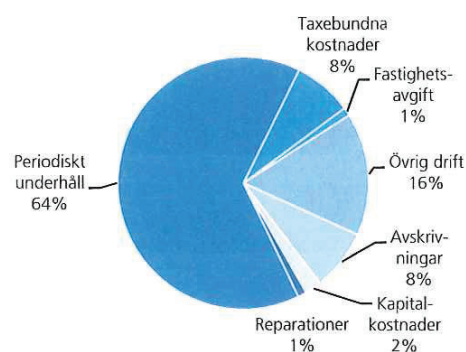
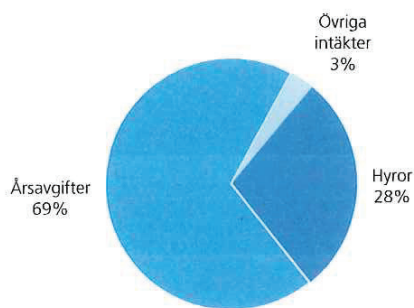
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Nytorget fastigheter	Teknisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	851 289	1 177 460
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 166 822	1 162 888
Finansiella intäkter	213	3 539
Minskning kortfristiga fordringar	33 799	80 083
Medlemsinsatser	2 710 000	0
Ökning av långfristiga skulder	2 494 723	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 456 863	0
	7 862 420	1 246 510
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 238 602	1 349 156
Finansiella kostnader	100 094	155 167
Minskning av långfristiga skulder	0	65 718
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 640
	4 338 696	1 572 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 375 013	851 289
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 523 724	-326 171

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt långivare den 15/1 2019 från SBAB till SEB och i samband med bytet upptogs ett nytt lån på 2 500 000:- att fördelas på reparation och underhåll och föreningens totala låneskuld är ca 11 700 000:-. Vid bytet av bank sänker föreningen sin snittränta samtidigt som räntebindningstiden ökas. Det betyder att föreningen sänker kostnaden och risken i föreningen. Med denna lånebild inklusive nytt lån minskas årlig räntekostnad med ca 80 000:-

Av föreningens 2 hyreslägenheter övertogs 1 av föreningen då hyresgästen avled i slutet av 2018. Försäljningspriset blev 2 710 000:- och kostnaden för renovering och mäklare blev ca 200 000:-.

I samband med att vindarna skulle isoleras på bägge fastigheterna upptäcktes svåra röt- och fuktskador på vinden i fastighet NHV 5-7. Styrelsen beslutade att snarast åtgärda skadorna. Med stöd av Projektledare från företaget "Projektedarhuset" genomfördes upphandling och beställning och i samband med denna reparation beslutades även att reparera alla balkonger enligt underhållsplanen och styrelsen såg en besparing av kostnaden för uppsättande av byggställningar genom att utföra reparationerna samtidigt.

December 2019 inträffade en ny vattenskada då en diskmaskin gick sönder på våning 3 i port 1. Skadorna blev omfattande då vatten trängde ner till våning 2 och 1. Återställande pågår.

Energideklaration för fastigheterna har upprättats 2019-02-24 av Jan Anderson, Energi & Ventilation.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelser under året: 2 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	827	798	772	763
Hyror/m ² hyresrättsyta	872	983	959	948
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 074	9 500	9 568	9 630
Elkostnad/m ² totalyta	25	22	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	203	203	206	214
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	31	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	116	116	141
Soliditet (%)	61	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 538	-705	-273	-300
Nettoomsättning (tkr)	1 167	1 163	1 129	1 116

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 057 m² bostäder och 278 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 969 193	1 086 242	0	22 882 951
Upplåtelseavgifter	2 447 414	1 623 758	0	823 656
Fond för yttre underhåll	1 158 388	89 313	-452 157	1 521 232
S:a bundet eget kapital	27 574 995	2 799 313	-452 157	25 227 839
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 746 311	-89 313	-252 540	-2 404 458
Årets resultat	-3 538 462	-3 538 462	704 697	-704 697
S:a ansamlad förlust	-6 284 773	-3 627 775	452 157	-3 109 155
S:a eget kapital	21 290 222	-828 462	0	22 118 684

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 538 462
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 656 998
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 313
summa balanserat resultat	-6 284 773

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 158 388
-5 126 385

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 166 822	1 162 888
Summa rörelseintäkter		1 166 822	1 162 888
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 759 287	-1 179 044
Övriga externa kostnader	Not 4	-442 519	-133 314
Personalkostnader	Not 5	-36 795	-36 798
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-366 801	-366 801
Summa rörelsekostnader		-4 605 403	-1 715 957
RÖRELSERESULTAT		-3 438 581	-553 069
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213	3 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 094	-155 167
Summa finansiella poster		-99 881	-151 628
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 538 462	-704 697
ÅRETS RESULTAT		-3 538 462	-704 697

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad Not 7	30 308 122	30 674 924
Summa materiella anläggningstillgångar	30 308 122	30 674 924
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 308 122	30 674 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	34 301
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 427 505	390 987
Summa kortfristiga fordringar	1 427 505	425 288
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 993 643	505 935
Summa kassa och bank	2 993 643	505 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 421 148	931 223
SUMMA TILLGÅNGAR	34 729 271	31 606 147

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 416 607	23 706 607
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 158 388	1 521 232
Summa bundet eget kapital		27 574 995	25 227 839
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 746 311	-2 404 458
Årets resultat		-3 538 462	-704 697
Summa fritt eget kapital		-6 284 773	-3 109 155
SUMMA EGET KAPITAL		21 290 222	22 118 684
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	11 700 000	9 137 585
Summa långfristiga skulder		11 700 000	9 137 585
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	67 692
Leverantörsskulder		1 531 962	87 372
Skatteskulder		95 502	91 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	111 585	103 078
Summa kortfristiga skulder		1 739 049	349 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 729 271	31 606 147

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	800 886	773 369
Hyror bostäder	83 633	134 920
Hyror lokaler	235 653	224 854
Hyror garage	9 600	9 600
Kabel-TV intäkter	19 680	20 160
Avgift andrahandsuthyrning	17 373	0
Öresutjämning	-3	-15
	1 166 822	1 162 888

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 140	43 143
	Fastighetsskötsel beställning	28 255	12 520
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 000	0
	Snöröjning/sandning	4 719	10 870
	Städning entreprenad	18 037	20 350
	Myndighetstillsyn	14 750	0
	Gård	448	737
	Serviceavtal	1 873	1 875
	Förbrukningsmateriel	2 487	244
	Störningsjour och larm	0	2 989
	Fordon	1 173	572
		118 882	93 300
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 327	0
	Tvättstuga	1 144	0
	Lås	2 865	0
	VVS	28 864	10 863
	Elinstallationer	0	10 757
	Tak	9 117	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 525	0
	Vattenskada	0	62 015
		51 842	83 635
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 934 063	0
	Hyreslägenheter	104 500	0
	Tak	0	452 157
		3 038 563	452 157
	Taxebundna kostnader		
	El	33 590	29 632
	Värme	270 746	270 840
	Vatten	34 976	41 275
	Sophämtning/renhållning	17 885	21 048
		357 197	362 795
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 863	28 845
	Tomträttsavgäld	94 600	94 600
	Kabel-TV	17 959	17 591
		143 422	141 036
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 381	46 121
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 759 287	1 179 044

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 519	2 045
	Juridiska åtgärder	59 298	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	0
	Hysesförluster	52 178	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	30 000
	Föreningskostnader	6 350	1 681
	Fritids- och trivselkostnader	253	476
	Förvaltningsarvode	65 406	63 393
	Administration	12 058	2 061
	Korttidsinventarier	0	1 178
	Konsultarvode	210 788	27 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		442 519	133 314

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 000	28 000
	Sociala kostnader	8 795	8 798
		36 795	36 798

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	312 968	312 968
	Förbättringar	53 833	53 833
		366 801	366 801

Not 7	BYGGNAD	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 723 569	32 723 569
	Utgående anskaffningsvärde	32 723 569	32 723 569
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 048 645	-1 681 844
	Årets avskrivningar enligt plan	-366 801	-366 801
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 415 447	-2 048 645
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 308 122	30 674 924
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 676 000	10 978 000
	Taxeringsvärde mark	14 095 000	9 223 000
		29 771 000	20 201 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 000 000	18 664 000
	Lokaler	1 771 000	1 537 000
		29 771 000	20 201 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	46 135	45 633
	Klientmedel hos SBC	1 381 370	345 354
		1 427 505	390 987

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 521 232	1 460 629
	Reservering enligt stadgar	89 313	60 603
	Omföring	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-452 157	0
	Vid årets slut	1 158 388	1 521 232

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,970 %	5 330 000	0	2022-01-28
SEB	0,760 %	6 370 000	0	2020-01-28
SBAB		0	2 850 572	
SBAB		0	3 869 379	
SBAB		0	2 485 326	
Summa skulder till kreditinstitut		11 700 000	9 205 277	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-67 692	
		11 700 000	9 137 585	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 700 000 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	2 170	0
Avgifter och hyror	109 415	95 255
Elinstallationer	0	7 823
	111 585	103 078

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering för genomförande av OVK senast under kvartal 2 2020.

Planerade större underhållsarbeten: Isolering av vind NHV 1-3 och utredning av dräneringsbehov och eventuellt åtgärder.

Brf Nathorstvägen 1-7 hyr ut tre lokaler till olika företag. Coronapandemin påverkar många företag och branscher. Många butiker, restauranger och företag har tappat så mycket som 90% av sina intäkter p.g.a. coronapandemin - men de har fortfarande räkningar som ska betalas. Under flera veckor har det pågått debatter om olika former av stöd däribland hyresrabatter. Regeringen har nu fattat beslut om att ge fastighetsägare möjlighet att ge hyresreducering med stöd från staten. Vi i styrelsen utreder hur detta kan påverka våra lokalintäkter och det går inte för närvarande att helt bedöma effekten.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6 / 5 - 2020



Anna Melin
Ordförande



Nike Holtes
Ledamot



Håkan Johansson
Ledamot



Paulina Rinne
Ledamot



Urban Skoog
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 - 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1–7, org.nr 769614–9793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1–7 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 revisionsssed 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.

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

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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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. 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 vi oss 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.

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 Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1–7 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 ledamöter 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 7 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcus Petersson', with a long horizontal line extending to the right.

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor