

Årsredovisning

för

Brf Speldosan

769601-8642

Räkenskapsåret

2019

8

Styrelsen för Brf Speldosan, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 december 2019.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Speldosan 1 i Solna kommun den 10 oktober 1999.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 127 bostadsrätter samt fem lokaler. Den totala boarean är 11 398 kvm och lokalytan 1 246 kvm. Föreningen disponerar 38 bilplatser och en MC-plats i garage.

Lägenhetsfördelning:

26 st 2 rum och kök

25 st 3 rum och kök

57 st 4 rum och kök

16 st 5 rum och kök

3 st 6 rum och kök

127 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Duvslagets samfällighetsförening. Denna samfällighet omfattar parkering i parkeringsdäck i kvarteret Duvslaget 2. Föreningen disponerar 17 garage- och parkeringsplatser i samfälligheten.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 377 kronor per lägenhet för 2019. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 305 945 000 kr, varav byggnadsvärde 184 800 000 kr och markvärde 121 145 000 kr. Värdeår är 2001.

B

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk fastighetsskötsel med Cemi Förvaltning AB, trappstädning med Pro Städ AB och trädgårdsskötsel med Craft Tech Sverige AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 9 juli 1999.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet under 2012 och 2014 har ett högre andelstal för kapitalkostnaderna.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader samt amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs varje år i samband med budgetarbetet och vid varje bokslutstillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt överskott/underskott skall hanteras.

Budgerad amortering är för närvarande 800 000 kronor per år.

Kapitalkostnad 2019 01 01 - 2019 12 31

Räntekostnad	840 729
Amortering	1 900 000
Utdebiterad avgift	-2 412 000
Underskott 2019	328 729

Akkumulerade överskott (=skuld till medlemmarna)

Underskott 2019	- 328 729
Överskott 2018	191 827
Överskott 2017	127 297
Överskott 2016	300 227
Överskott 2013 - 2015	81 287
Differens upptagen som skuld (not 13)	- 371 909

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med lägst det belopp som framgår av den fastställda underhållsplanen.

8

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johnny Ernberg Per Fredriksson Fredrik Sellén Iréne Mauritzon-Wahlgren Birgitta Borg
-----------	--

Suppleanter	Hans-Olof Jansson Minh van Nguyen Leif Hultén Csilla Lavotha
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Johnny Ernberg och Iréne Mauritzon-Wahlgren i förening.

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	ordinarie
Ella Bladh som huvudansvarig revisor	
Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	suppleant

Valberedning

Maria Hambræus, sammankallande
Kerstin Adner
Nabila Al-Fakir
Göran Karlsson
Kjell Sahl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser. Vi har under 2019 färdigställt 6 st. laddplatser för elbilar i vårt garage. Vi har även bytt all belysning till ledljus i trappuppgångar samt utebelysning och soprum. Vidare har vi fortsatt att uppdatera tvättstugorna samt påbörjat att sätta in klimatsensorer i varje lägenhet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 200 (199) medlemmar. Under året har 8 (20) medlemmar tillkommit och 7 (19) medlemmar utgått vid 5 (12) överlåtelse.



Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 568	8 708	8 657	8 454
Resultat efter finansiella poster	913	-20	319	-1 109
Avskrivningar	-1 775	-1 768	-1 768	-1 768
Resultat exkl avskrivningar	2 688	1 748	2 087	659
Soliditet (%)	55,13	54,47	53,99	53,60
Skuldränta (%)	0,89	1,01	1,53	2,13
Fastighetslån kr/kvm	8 185	8 352	8 532	8 668
Årsavgifter kr/kvm	551	477	477	477
- Varav årsavgifter drift kr/kvm	310	221	221	221

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

-Varav årsavgifter drift kr/kvm

Föreningens årsavgifter drift dividerat med boarea.

B

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse Kap.tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 013 000	45 853 556	5 916 963	1 777 926	-19 613	117 541 832
Disposition av föregående års resultat:			-535 832	516 219	19 613	0
Årets resultat					913 471	913 471
Belopp vid årets utgång	64 013 000	45 853 556	5 381 131	2 294 145	913 471	118 455 303

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 294 145
årets vinst	913 471
	3 207 616

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	610 000
i anspråkstagande ur yttre fond	-787 753
i ny räkning överföres	3 385 369
	3 207 616

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

8

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 568 412	8 707 552
Summa rörelseintäkter		9 568 412	8 707 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 178 938	-5 170 608
Övriga externa kostnader	4	-641 854	-596 512
Personalkostnader	5	-217 375	-220 810
Avskrivningar	6, 7	-1 775 108	-1 767 644
Summa rörelsekostnader		-7 813 275	-7 755 574
Rörelseresultat		1 755 138	951 978
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-841 667	-971 590
Summa finansiella poster		-841 667	-971 590
Resultat efter finansiella poster		913 471	-19 613
Årets resultat		913 471	-19 613

8

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	208 835 029	210 602 673
Inventarier, verktyg och installationer	7	67 174	0
Summa materiella anläggningstillgångar		208 902 202	210 602 673
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		208 944 202	210 644 673
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 760	0
Övriga fordringar	9	5 444 963	4 781 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	292 529	247 749
Summa kortfristiga fordringar		5 741 251	5 028 952
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		191 212	135 986
Summa kassa och bank		191 212	135 986
Summa omsättningstillgångar		5 932 464	5 164 938
SUMMA TILLGÅNGAR		214 876 666	215 809 611

B

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 866 556	109 866 556
Fond för yttre underhåll		5 381 131	5 916 963
Summa bundet eget kapital		115 247 687	115 783 519
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 294 145	1 777 926
Årets resultat		913 471	-19 613
Summa fritt eget kapital		3 207 616	1 758 313
Summa eget kapital		118 455 303	117 541 832
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	92 494 330	94 394 330
Summa långfristiga skulder		92 494 330	94 394 330
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	800 000	800 000
Leverantörsskulder		724 741	405 210
Skatteskulder		610 008	608 564
Övriga skulder	13	563 747	920 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 228 537	1 138 677
Summa kortfristiga skulder		3 927 033	3 873 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 876 666	215 809 611

B

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		913 471	-19 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 775 108	1 767 644
Förändring skatteskuld/fordran		282 146	23 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 970 725	1 771 992
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 760	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 410	20 669
Förändring av leverantörsskulder		319 530	-123 712
Förändring av kortfristiga skulder		-267 390	227 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 996 695	1 896 637
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-74 638	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-74 638	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 900 000	-2 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 900 000	-2 050 000
Årets kassaflöde		1 022 057	-153 363
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 610 385	4 763 747
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 632 442	4 610 384

B

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, drift	3 536 742	2 524 151
Årsavgifter, kapital	2 740 825	3 021 173
Hyror lokaler	1 263 724	1 240 656
Hyror bilplatser	638 980	634 980
Antennplatser moms	52 965	53 292
Ersättning el från medlemmar och hyresgäster	918 955	821 999
Ersättning varmvatten från medlemmar	321 926	325 327
Övernattnings-/gästlägenhet	55 300	48 400
Ersättning från hyresgäster	1 495	73
Ersättning från naturvårdsverket	37 500	37 500
	9 568 412	8 707 551

8

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	73 397	70 942
Trädgårdsskötsel	83 548	212 502
Städkostnader	275 703	268 134
Hyra av entrémattor	69 265	64 872
Snöröjning/sandning	110 311	118 763
Hisskostnader, service och besiktning	30 419	62 749
Radonmätning	4 169	434
Bevakningskostnader	4 282	13 125
Gemensamhetsanläggning	98 473	51 736
Reparationer	274 686	185 918
Hissreparationer	135 226	96 933
Trädgård och utemiljö	93 387	0
Periodiskt underhåll: El	425 875	0
Periodiskt underhåll: Högtrycksspolning	0	166 522
Periodiskt underhåll: Soprum	0	42 539
Periodiskt underhåll: Ventilation inklusive OVK 2019	280 562	9 703
Periodiskt underhåll: Tvättstuga	0	204 295
Periodiskt underhåll: Dörrar	0	394 918
Periodiskt underhåll: Plantering träd	0	100 855
Periodiskt underhåll: Övrigt	81 316	0
Fastighetsel	1 078 164	1 086 365
Uppvärmning	1 305 202	1 300 022
Vatten och avlopp	183 320	189 224
Avfallshantering	197 297	179 745
Försäkringskostnader	127 810	125 046
Serviceavtal	48 393	13 128
Sotning	0	8 029
Kabel-tv	56 228	55 150
Bredband	134 443	135 039
Förbrukningsinventarier	759	0
Förbrukningsmaterial	6 703	13 920
	5 178 938	5 170 608

8

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	129 450	135 880
Fastighetsavgift	174 879	169 799
Telefoni	3 812	5 285
Hemsida	5 268	5 619
Porto	5 912	9 903
Föreningsgemensamma kostnader	25 876	6 455
Revisionsarvode inklusive rådgivning	71 474	30 000
Ekonomisk förvaltning	140 348	127 233
Bankkostnader	2 187	2 552
Konsultarvoden	3 717	10 703
Juridisk konsultation	13 196	0
Underhållsplan	11 523	11 275
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 043
Klimatstyrning och kostnader för mätning av el och vatten	47 194	67 787
Övriga poster	1 876	8 978
	641 854	596 512

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	185 500	182 000
Sociala avgifter	31 875	38 810
	217 375	220 810

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	207 164 500	207 164 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 164 500	207 164 500
Ingående avskrivningar	-21 561 827	-19 794 183
Årets avskrivningar	-1 767 644	-1 767 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 329 471	-21 561 827
Redovisat värde mark	25 000 000	25 000 000
Utgående värde mark	25 000 000	25 000 000
Utgående redovisat värde	208 835 029	210 602 673
Taxeringsvärden byggnader	184 800 000	169 200 000
Taxeringsvärden mark	121 145 000	86 388 000
	305 945 000	255 588 000

B

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden, bredband	551 922	551 922
Inköp laddstolpar	74 638	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	626 560	551 922
Ingående avskrivningar	-551 922	-551 922
Årets avskrivningar	-7 464	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-559 386	-551 922
Utgående redovisat värde	67 174	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	42 000	42 000
	42 000	42 000

28 st aktier à 1 500 kr. Under 2019 var aktieutdelningen 0 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 135	281 837
Avräkningskonto förvaltare	5 441 231	4 474 399
Fordan på medlem	2 597	24 967
	5 444 963	4 781 203

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Serviceavtal hiss	19 475	11 865
Larmavtal hiss	12 448	4 328
Kabel TV	14 400	14 053
Bredband	33 611	33 611
Samfällighetsavgift	13 629	13 580
Ekonomisk förvaltning	36 509	32 919
Avtal skadedjur	6 692	6 121
Fastighetsförsäkring	121 135	119 458
Övriga serviceavtal	12 214	11 814
Snöskottning jouravtal	17 720	0
Hemsida	4 697	0
	292 530	247 749

B

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,840	2020-12-22	18 100 000	18 700 000
Swedbank	0,620	2024-09-25	20 000 000	20 000 000
Swedbank	0,814	Rörligt	7 784 677	9 084 677
Swedbank	0,781	Rörligt	27 000 000	27 000 000
Stadshypotek	1,250	2022-03-01	20 409 653	20 409 653
Avgår kortfristig del			-800 000	-800 000
			92 494 330	94 394 330

För lån med tre månaders räntebindning redovisas räntan per 2019-12-31.
Förfaller efter fem år från balansdagen: 89 294 330 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	136 100 000	136 100 000
	136 100 000	136 100 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdeskatt oktober-december	43 034	69 856
Deponerade lokalhyror	104 400	104 400
Årsavgift kapital överstigande räntor och amorteringar	371 909	700 638
Källskatter	27 750	27 300
Sociala avgifter	16 654	18 803
	563 747	920 997

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	96 139	59 013
Revision	27 610	9 289
Fastighetsel	108 902	120 282
Fjärrvärme	189 868	178 264
Avfallskostnader	8 119	7 035
Entrémattor	13 600	0
Fastighetsskötsel/reparationer	17 680	0
Snöröjning	9 464	0
Övriga poster	15 356	0
Förutbetalda avgifter och hyror	741 799	764 794
	1 228 537	1 138 677



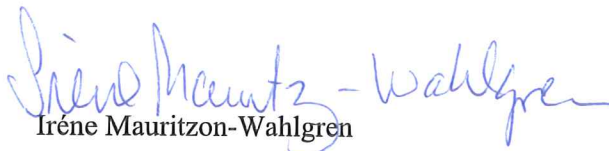
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Solna den 11 / 5 2020.



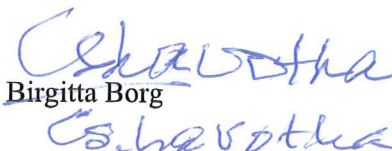
Johnny Ernberg
Ordförande



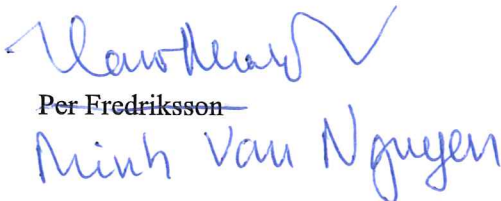
Irène Mauritzon-Wahlgren



Fredrik Sellén



Birgitta Borg


~~Per Fredriksson~~
Minh Van Nguyen

Vår revisionsberättelse har lämnats 12 maj 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Speldosan, org.nr 769601-8642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Speldosan 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 och kassaflöde 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.

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 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 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 Speldosan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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 12 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor