

# Årsredovisning 2019

**BRF BRÄNNIS 92**  
716419-8926

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

*RS*

*LC*

*06 21*

## 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 2013 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-04-27.

#### Äkta förening

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

#### Styrelsens sammansättning

Jens Hallberg	Ordförande
Olle Gynther Zillén	Kassör
Carl-Hannes Dahlberg	Ledamot
Carl-Henrik Söderström	Ledamot
Linn Carlsson	Suppleant
Henrik Hansson	Suppleant

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad revisor Add & Subtract

LE JH  
BO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26. Extra föreningsstämma hölls 2019-08-19 för att välja in Carl-Hannes Dahlberg i Styrelsen. Styrelsen har under 2019 haft 5 protokollförda sammanträden i den här konstellationen.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bjälken 17 på adressen Brännkyrkagatan 92 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1935 och består av 2 flerbostadshus. Byggnadernas totalyta är 1 763 kvm, varav 1 624 kvm utgör lägenhetsyta och 139 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms stad brandförsäkringskontor. Styrelsen är ansvarsförsäkrade.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omförhandlat lån	2019	
Ny hemsida	2019	Mobilanpassat hemsidan och framtidssäkrat
Byggnation av pergola på innergård	2019	
Energideklaration	2019	
Byte av samtliga armaturer till LED-armaturer	2018	
Renovering av trapphus	2018	Vissa mindre och kompletterande åtgärder kvarstår
Stampolning	2017	
Översyn av samtliga fönster	2017	Inga åtgärder nödvändiga. Återkontroll om 2-3 år i enighet med leverantör.
Installation av nytt passagesystem och digitalt tvättstugebokningssystem	2017	
Åtgärdat kvarvarande anmärkningar efter OVK	2016	
Renoverat relief i gårdshuset trapphus	2015	
Åtgärdat merparten av anmärkningarna från OVK-besiktning	2015	
Putsat gårdshuset östra gavelfasad	2015	
Cirkulationsledning för varmvatten	2015	Cirkulationspump inkopplad för varmvatten
OVK	2014-2015	Obligatorisk ventilationskontroll utförs vart sjätte år enligt lag. Dessvärre är OVK inte godkänd och åtgärder ska vidtas.

OTW

LC

9/11

06

Tak och stuprör	2013	Takfasar och bultarna för gångbroar och stegar kontrollerade och justerade, inklusive reparation av tre stuprör med utkastare.
Underhåll torkrum	2013	Väggar kaklades och torkrumsavfuktare installerades.
Upprustning av gårdarna	2012-2013	
Bredbandsuppdatering	2012-2013	Dragning av fiberlannätet (cat6) för anslutning till Stockholms stadsnät med driftsättning 20130122.
Expansionskärl	2012	Byte
Underhåll av hyreslägenheter	2011	Underhåll av lgh 36 och 29.
Rensning av imkanaler	2011-2014	Rensning av imkanaler ska enligt lag utföras vart 3:e år
Radonmätning	2011-2012	Radonmätning enligt miljöförvaltningens direktiv
Byte av vattenmätare	2011	Vattenmätare utbytt av Stockholms vatten
Tak- och fasadreparation	2010	Installation av värmekablar för att förebygga frostskador.
Byte av entréport	2007	Entréport i oljad ek med säkerhetsglas installerades av Dooria.
Säkerhetsdörrar och postboxar	2006	Installation av säkerhetsdörrar (klass 2) utan brevinkast i till varje lägenhet samt postboxar i gårdshusets entréplan.
Tvättstuga och torkrum	2005	Tre nya tvättmaskiner och ett torkskåp installerades. Ytskiktsrenovering i både tvättstuga och torkrum.
Fjärrvärmeanslutning	2004	Anslöts till fjärrvärme 2004-11-17
Balkongrenovering	2004	Totalrenoverades p.g.a. starka indikationer på instabilitet. Utfört av LN Balkong.
Fönsterrenovering	2004	Samtliga fönsterytterbågar renoverades av Fog & Fönster.
Radiatorventiler och injustering	2004	Samtliga radiatorventiler utbytta i samband med fjärrvärmeanslutning och värmeinjustering.

GH

Le

OB

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av yttertak	2020	Den skyddade färgen på fastighetens tak har släppt och ommålningska ske. Upphandling har påbörjats.
Byte av ytterdörr	2020	
Nya trappräcken plus matta	2020	Mot Brännkyrkagatan behöver räcken och matta bytas ut
Radonmätning	2020	Offert intagen och arbetet påbörjat under våren
Vattenpump byte	2020	Upphandling påbörjad
Omhandling av lån	2020	Omhandling klar 2020-01-17
OVK	2020-2021	Obligatorisk ventilationskontroll behöver åter göras
Ommålning av fönsterbågar	2022	Upphandling har skjutits på framtiden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Kabel TV	Sappa
Internet	Stockholm stadsnät
Teknisk förvaltning	Habitek
Passagesystem	SafeTeam AB
Hemsida	Loopia
Grovsopor	Veolia
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Mobilabonnemang	Tele2
El	Ellevio och Jämtkraft
Vatten	Stockholms vatten
Låssystem	Läsman AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utöver mindre arbeten av löpande karaktär har följande större arbeten och åtgärder i föreningen vidtagits i enlighet med följande:

- Hemsidan har gjorts om och mobilanpassats.
- Fastigheten har gjort en energideklaration.
- Lån har delvis helt amorterats och delvis slagits ihop så vi nu har 3 st lån hos Nordea istället för 5 st.

CH

LC

OG

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 888	1 917	1 937	1 950
Resultat efter fin. poster	-227	-706	-258	-460
Soliditet, %	78	72	71	71
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	896	880	914	897
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 786	6 713	7 651	7 745

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	30 483	-	-	30 483
Upplåtelseavgifter	4 940	-	-	4 940
Fond, yttre underhåll	135	-	-	135
Balanserat resultat	-4 612	-706	-	-5 317
Årets resultat	-706	706	-227	-227
<b>Eget kapital</b>	<b>30 241</b>	<b>0</b>	<b>-227</b>	<b>30 014</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 317
Årets resultat	-227
<b>Totalt</b>	<b>-5 544</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	173
Att från yttre fond i anspråk ta	-135
Balanseras i ny räkning	-5 582
	<b>-5 544</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

CTV

Le

OG JF

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 888	1 899
Rörelseintäkter		18	21
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 906</b>	<b>1 920</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 228	-1 597
Övriga externa kostnader	8	-140	-199
Personalkostnader	9	-81	-75
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-588	-588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 037</b>	<b>-2 460</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-131</b>	<b>-540</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-96	-166
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96</b>	<b>-166</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-227</b>	<b>-706</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-227</b>	<b>-706</b>

CH

OG LC  
7

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11-12	34 533	35 121
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>34 533</u>	<u>35 121</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>34 533</u>	<u>35 121</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15	14
Övriga fordringar	13	3 765	6 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	59	53
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 839</u>	<u>6 664</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 839</u>	<u>6 664</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>38 373</u>	<u>41 785</u>

LC

06 911



## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 423	35 423
Fond för yttre underhåll		135	135
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 558</b>	<b>35 558</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 317	-4 612
Årets resultat		-227	-706
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 544</b>	<b>-5 317</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 014</b>	<b>30 241</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 765	10 948
Övriga långfristiga skulder		1	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 766</b>	<b>10 948</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		142	142
Leverantörsskulder		159	132
Skatteskulder		8	9
Övriga kortfristiga skulder		6	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	277	307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>592</b>	<b>596</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 373</b>	<b>41 785</b>

CTH

LC

06 JH

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Brännis 92 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	0,5-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	18	19
Hysesintäkt kabel-tv	58	57
Hysesintäkter, bostäder	182	224
Hysesintäkter, lokaler	276	270
Årsavgifter, bostäder	1 370	1 345
Övriga intäkter	3	6
<b>Summa</b>	<b>1 906</b>	<b>1 920</b>

OG AH  
10

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	37	3
Fastighetsskötsel	80	181
Snöskottning	4	17
Städning	45	43
Trädgårdsarbete	6	1
Övrigt	0	17
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>263</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsskador	73	0
Reparationer	97	67
<b>Summa</b>	<b>171</b>	<b>67</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Restaurering trapphus	99	464
Badrum Lgh 29	36	0
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>464</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	95	105
Fjärrvärme	320	374
Sophämtning	93	74
Vatten	48	63
<b>Summa</b>	<b>556</b>	<b>616</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	41	45
Fastighetsförsäkringar	28	31
Fastighetsskatt	106	100
Kabel-TV	17	12
<b>Summa</b>	<b>192</b>	<b>188</b>

CR

LC

GGH II

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	47	47
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	4	0
Konsultkostnader	40	0
Revisionsarvoden	21	33
Tidigare förvaltning	0	17
Övriga förvaltningskostnader	27	103
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>199</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	19	18
Styrelsearvoden	60	57
Övriga personalkostnader	2	0
<b>Summa</b>	<b>81</b>	<b>75</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader	2	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	94	166
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>166</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	40 711	40 711
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 711	40 711
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 590	-5 002
Årets avskrivning	-588	-588
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 178	-5 590
Utgående restvärde enligt plan	<u>34 533</u>	<u>35 121</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	10 800	10 800
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 604	18 714
Taxeringsvärde mark	36 925	26 228
<b>Summa</b>	<b>57 529</b>	<b>44 942</b>


  
 12

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	54	54
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54	54
Ingående ackumulerad avskrivning	-54	-54
Utgående ackumulerad avskrivning	-54	-54
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	87	87
Övriga fordringar	0	40
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>127</b>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	26	26
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	4	4
Räntor	6	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>53</b>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2020-01-22	1,63 %	2 945	2 977
Nordea Hypotek	2020-01-22	1,63 %	2 319	2 393
Nordea Hypotek	2022-01-21	0,84 %	2 643	
Nordea Hypotek				3 000
Nordea				1 089
Nordea Hypotek				1 631
<b>Summa</b>			<b>7 907</b>	<b>11 090</b>

Varav amorteras inom 12 månader


142

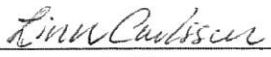
CAS  
Le  
O.G.H.


<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	6	9
Fastighetsskötsel	4	4
Försäkringspremier	0	28
Förutbetalda avgifter/hyror	170	167
Sociala avgifter	8	7
Styrelsearvode	26	23
Städning	4	4
Uppvärmning	41	43
Utgiftsräntor	0	22
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	0
<b>Summa</b>	<b>277</b>	<b>307</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	17 600	17 600
<b>Summa</b>	<b>17 600</b>	<b>17 600</b>

## Underskrifter

  
\_\_\_\_\_, 2020-04-17  
Ort och datum

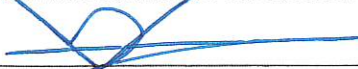
  
\_\_\_\_\_  
Carl-Hannes Dahlberg  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_  
Carl-Henrik Söderström  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_  
Jens Hallberg  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_  
Olle Gynther Zillén  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-22

  
\_\_\_\_\_  
Börje Kraft, Add & Subtract  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brännis 92

Org.nr 716419-8926

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Brännis 92** 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 Brännis 92** för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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



försvärlig 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**

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 räkenskaper. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2020-04-22



---

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor