



Brf Drevvikshöjden

Ekebergabacken 2A & 2B samt 6 & 8, 123 63 Farsta
www.brfdrevvikshojden.se
styrelsen@brfdrevvikshojden.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2019

Styrelsen för Brf Drevvikshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019, vilket är föreningens fjortonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegräsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan den 20 april 2006 tomträtten till fastigheterna Perstorp 4 och 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med fem respektive sex våningar med totalt 63 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 675 kvm. Lägenhetsfördelning: 3 st 1 rok, 21 st 2 rok, 38 st 3 rok, 1 st 4 rok. Föreningen disponerar 46 öppna parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Bostadsrättstillägg betalas kollektivt av föreningen.

Väsentliga servitut

Föreningen har ett belastande servitut. Det ger Stockholms stad rätt att nyttja områden inom fastigheterna för allmän gång- och cykelväg med tillhörande belysning och ledningar.

Föreningen har två förmånsservitut. Dessa ger föreningen rätt att nyttja väg och kulvert inom fastigheten Perstorp 1. Avtal om drift och underhåll av vägen ska träffas mellan tomträttsinnehavarna/ägarna till belastad fastighet och förmånsfastigheten.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Renab Förvaltning om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB, om ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 12.

Fastighetsavgift

Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Fastigheten har full fastighetsavgift.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 803 kr/kvm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 99 (96) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 8 (10) bostadsrätter bytt ägare.

Samtliga p-platser var uthyrda vid årets slut.

Verksamhet under året

Styrelsen har under året utfört sedvanliga styrelsearbeten för förvaltning av fastigheterna.

Luftfilter är utdelade till samtliga lägenheter, oktober 2019.

Styrelsen har omarbetat föreningens stadgar, de nya stadgarna antogs 1:gången på årsstämman den 7 maj och 2:a gången på extra årsstämma som ägde rum den 17:de juni 2019.

En facebook sida har skapats för föreningens medlemmar av Sandra Axelsson, intresserade medlemmar anmäler till någon i styrelsen om medlemskap.

Föreningen har tagit hjälp av Finopti, för att förhandla ned våra låneräntor.

Föreningens utomhusbänkar som varit placerade bakom fastigheterna, har nu flyttats till framsidan.

Evakueringsfläkten för port 2 B har ersatts med en ny fläkt.

Föreningen har svarat Stadsbyggnadskontoret på projektet Karlsviks Strand.

Familjebostäder har bekostad brandskyddsisolering av vår miljöstuga.

Brandsyn är utförd enligt SBAs regelverk.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019 haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|-------------|
| Börje Sinnby | Ordförande |
| Peter Ravström | Sekreterare |
| Jörgen Broman | Kassör |
| Roland Persson | Ledamot |
| Åke Persson | Ledamot |
| Ingegärd Ternstedt | Suppleant |
| Andreas Lundgren | Suppleant |

Revisorer

BOREV revisionsbyrå AB, Uppsala.

Valberedning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Bengt-Owe Axelsson | Sammanställande |
| Annelie Warrebäck | |

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit sju (7) protokollförda sammanträden, 1 ordinarie årsstämma och 1 extra årsstämma.

Sex nyhetsbrev för 2019 har delats ut till medlemmarna.

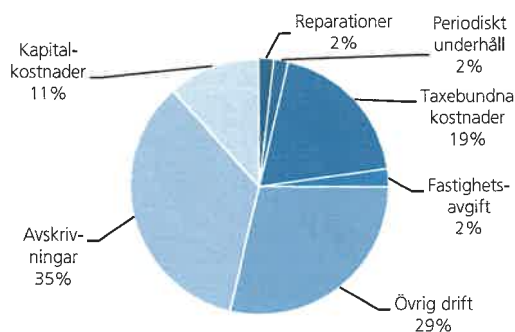
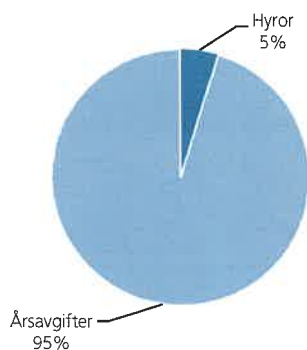
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos IF Skadeförsäkring AB.

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 990 203 | 1 336 610 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 141 639 | 4 164 103 |
| Finansiella intäkter | 466 | 438 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 85 051 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 6 669 | 0 |
| | 4 233 824 | 4 164 541 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 122 320 | 2 181 593 |
| Finansiella kostnader | 458 553 | 465 861 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 48 191 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 300 227 | 1 764 698 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 50 605 |
| | 3 881 100 | 4 510 948 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 342 927 | 990 203 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 352 725 | -346 407 |

*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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 842 | 842 | 803 | 811 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 390 | 9 669 | 10 046 | 10 604 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 19 | 15 | 13 | 16 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 104 | 106 | 101 | 103 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 24 | 24 | 22 | 21 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 98 | 100 | 94 | 104 |
| Soliditet (%) | 63 | 62 | 61 | 60 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 194 | 150 | -35 | 7 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 131 | 4 163 | 3 947 | 3 982 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 674 m² bostäder.

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 | 25 038 000 | 0 | 0 | 25 038 000 |
| Upplåtelseavgifter | 49 987 000 | 0 | 0 | 49 987 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 854 434 | 197 000 | -152 797 | 1 810 231 |
| S:a bundet eget kapital | 76 879 434 | 197 000 | -152 797 | 76 835 231 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 341 536 | -197 000 | 302 645 | -1 447 181 |
| Årets resultat | 193 993 | 193 993 | -149 848 | 149 848 |
| S:a ansamlad förlust | -1 147 543 | -3 007 | 152 797 | -1 297 333 |
| S:a eget kapital | 75 731 891 | 193 993 | 0 | 75 537 898 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 193 993 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 341 536 |
| summa balanserat resultat | -1 147 543 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-------------------|
| extra reservering till fond för yttre underhåll | -197 000 |
| att i ny räkning överförs | -1 344 543 |

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 | 4 131 230 | 4 163 094 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 10 409 | 1 009 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 141 639 | 4 164 103 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 877 919 | -1 936 247 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -169 621 | -170 762 |
| Personalkostnader | Not 6 | -74 780 | -74 584 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 367 239 | -1 367 239 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 489 559 | -3 548 832 |
| RÖLSERESULTAT | | 652 080 | 615 271 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 466 | 438 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -458 553 | -465 861 |
| Summa finansiella poster | | -458 087 | -465 423 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 193 993 | 149 848 |
| ÅRETS RESULTAT | | 193 993 | 149 848 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
|---|--------------------|--------------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 118 949 752 | 120 316 991 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 118 949 752 | 120 316 991 | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 118 949 752 | 120 316 991 | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 11 080 | 5 534 | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 1 242 554 | 967 256 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 118 263 | 117 290 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 371 897 | 1 090 080 | |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | 108 197 | 122 340 | |
| Summa kassa och bank | 108 197 | 122 340 | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 480 094 | 1 212 420 | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 120 429 846 | 121 529 411 | |

Balansräkning

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 75 025 000 | 75 025 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 1 854 434 | 1 810 231 |
| Summa bundet eget kapital | | 76 879 434 | 76 835 231 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 341 536 | -1 447 181 |
| Årets resultat | | 193 993 | 149 848 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 147 543 | -1 297 333 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 75 731 891 | 75 537 898 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 43 251 007 | 44 926 534 |
| Summa långfristiga skulder | | 43 251 007 | 44 926 534 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 640 000 | 264 700 |
| Leverantörsskulder | | 177 932 | 169 451 |
| Skatteskulder | | 122 850 | 118 944 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 506 166 | 511 884 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 446 948 | 1 064 979 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 120 429 846 | 121 529 411 |

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 ianspråktagande 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 |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 935 161 | 3 935 161 |
| Hyror parkering | 196 000 | 227 850 |
| Öresutjämning | 69 | 83 |
| | 4 131 230 | 4 163 094 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter | 10 409 | 1 009 |
| | 10 409 | 1 009 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 25 192 | 29 700 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 3 896 | 944 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 147 000 | 102 550 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 18 773 | 15 349 |
| | Snöröjning/sandning | 110 215 | 82 381 |
| | Städning entreprenad | 91 824 | 50 448 |
| | Städning enligt beställning | 4 313 | 5 313 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 10 608 | 20 206 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 1 875 | 13 750 |
| | Hissbesiktning | 4 205 | 4 260 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 1 130 |
| | Gemensamma utrymmen | 4 347 | 4 217 |
| | Garage | 0 | 31 250 |
| | Sophantering | 4 130 | 13 949 |
| | Gård | 6 881 | 1 017 |
| | Serviceavtal | 94 326 | 95 189 |
| | Förbrukningsmateriel | 20 775 | 43 855 |
| | Teleport/hissanläggning | 6 360 | 0 |
| | Brandskydd | 0 | 26 794 |
| | | 554 720 | 542 302 |
| | Reparationer | | |
| | Entré/trapphus | 0 | 1 638 |
| | Lås | 1 338 | 15 232 |
| | VVS | 9 610 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 6 299 |
| | Ventilation | 50 115 | 1 100 |
| | Elinstallationer | 0 | 14 301 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 2 629 |
| | Hiss | 0 | 5 454 |
| | Fönster | 4 444 | 4 444 |
| | Mark/gård/utemiljö | 40 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 10 333 | 0 |
| | | 75 880 | 51 097 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | VVS | 0 | 67 500 |
| | Elinstallationer | 22 426 | 74 328 |
| | Mark/gård/utemiljö | 48 141 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 10 969 |
| | | 70 567 | 152 797 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 90 521 | 70 498 |
| | Värme | 486 271 | 493 354 |
| | Vatten | 111 740 | 109 983 |
| | Sophämtning/renhållning | 68 957 | 70 276 |
| | | 757 489 | 744 111 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 77 142 | 74 733 |
| | Tomträttsavgäld | 206 900 | 272 900 |
| | Kabel-TV | 43 392 | 62 208 |
| | Bredband | 5 079 | 0 |
| | | 332 513 | 409 841 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 86 751 | 36 099 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 877 919 | 1 936 247 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Medlemsinformation | 6 930 | 6 529 |
| | Tele- och datakommunikation | 15 903 | 24 700 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 2 700 |
| | Inkassering avgift/hyra | 3 825 | 0 |
| | Hysesförluster | 5 514 | 2 |
| | Revisionsarvode extern revisor | -1 600 | 11 188 |
| | Föreningskostnader | 6 127 | 3 588 |
| | Styrelseomkostnader | 3 677 | 632 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 723 | 923 |
| | Förvaltningsarvode | 86 926 | 85 301 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 2 000 | 0 |
| | Administration | 20 186 | 9 063 |
| | Korttidsinventarier | 3 925 | 0 |
| | Konsultarvode | 2 561 | 12 500 |
| | Tidningar facklitteratur | 0 | 916 |
| | Föreningsavgifter | 6 684 | 6 601 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 240 | 6 120 |
| | | 169 621 | 170 762 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 63 000 | 63 000 |
| | Sociala kostnader | 11 780 | 11 584 |
| | | 74 780 | 74 584 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 1 367 239 | 1 367 239 |
| | | 1 367 239 | 1 367 239 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 127 950 000 | 127 950 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 127 950 000 | 127 950 000 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -7 633 009 | -6 265 770 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 367 239 | -1 367 239 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -9 000 248 | -7 633 009 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 118 949 752 | 120 316 991 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 66 000 000 | 57 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 31 400 000 | 20 800 000 |
| | | 97 400 000 | 77 800 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 97 400 000 | 77 800 000 |
| | | 97 400 000 | 77 800 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 7 824 | 85 250 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 234 730 | 882 006 |
| | | 1 242 554 | 967 256 |
| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Försäkring | 38 923 | 38 219 |
| | Kabel-TV | 11 115 | 10 846 |
| | Tomträttsavgäld | 68 225 | 68 225 |
| | | 118 263 | 117 290 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Vid årets början | 1 810 231 | 1 668 089 |
| | Reservering enligt stadgar | 0 | 0 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 197 000 | 197 000 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -152 797 | -54 858 |
| | Vid årets slut | 1 854 434 | 1 810 231 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Nordea | 0,710 % | 10 600 357 | 10 620 357 | 2020-04-03 |
| Swedbank | 0,000 % | 0 | 6 154 714 | Löst |
| Swedbank | 0,000 % | 0 | 2 785 000 | Löst |
| Nordea | 0,620 % | 12 943 944 | 14 063 944 | 2020-12-07 |
| Swedbank | 0,000 % | 0 | 11 567 219 | Löst |
| Nordea | 0,510 % | 11 421 992 | 0 | 2022-08-17 |
| Nordea | 0,580 % | 8 924 714 | 0 | 2022-09-21 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 43 891 007 | 45 191 234 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -640 000 | -264 700 | |
| | | 43 251 007 | 44 926 534 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 691 007 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 53 000 000 | 53 000 000 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| El | 6 325 | 6 958 |
| Värme | 67 577 | 67 406 |
| Vatten | 18 498 | 0 |
| Sophämtning | 6 472 | 0 |
| Extern revisor | 0 | 13 000 |
| Löner | 3 000 | 0 |
| Arvoden | 42 000 | 45 000 |
| Sociala avgifter | 11 000 | 11 000 |
| Ränta | 31 212 | 62 271 |
| Avgifter och hyror | 320 082 | 306 249 |
| | 506 166 | 511 884 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

FARSTA den 18 / 3 2020



Bertil Jörgen Broman
Ledamot



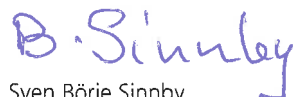
Carl Roland Persson
Ledamot



Stig Åke Persson
Ledamot




Bengt Rune Peter Ravström
Ledamot



Sven Börje Sinnby
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2020



TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisor

BoRev Revisionsbyrå AB
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drevvikshöjden, org.nr 769613-7426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drevvikshöjden för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drevvikshöjden för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 *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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Uppsala den 2 april 2020



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor