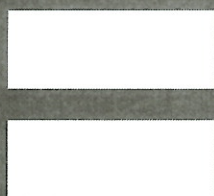


Årsredovisning 2019



Brf Pokalen 5

Org nr 769626-0574

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Pokalen 5, med säte i Stockholm, 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 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 mars 2014.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Pokalen 5 i Stockholms kommun den 7 juni 2013. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 225 kvm fördelat på 37 lägenheter och 6 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 6 st | 1 rum och kök |
| 21 st | 2 rum och kök |
| 9 st | 3 rum och kök |
| 1 st | 4 rum och kök |

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och samtliga lokaler med hyresrätt. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av verksamhetslokaler.

Utförda och planerade underhållsarbeten

- Omputsning av fasad 2013
- Utvändig renovering av fönster och balkongdörrar 2013
- Stambyte kök och badrum 2013
- Målning av väggar, golv och tak i hela källaren 2013
- Totalrenovering av trapphus 2013-2014
- Omläggning av tak 2014
- Byte av fjärrvärmecentral 2014
- Upprusting av innegård 2015
- Stambyte avloppsrör i källare 2016
- Montering av barnspärr av lås på vädringsbalkonger 2016
- Installation av avgasare och magnetitfilter 2017
- Byte av stamventiler i källaren samt asbestsanering 2017
- Totalrenovering av en av föreningens kommersiella lokaler 2018
- Installation av nya spotlights i trapphuset 2018

Underhållsplan upprättades under 2016. Fastigheten har tidigare genomgått en totalrenovering och därav inga större renoveringar planerade.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 117 457 000 kr, varav byggnadsvärdet är 61 000 000 kr och markvärdet 56 457 000 kr.

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. Årsavgiften uppgår till 621 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2019 haft följande sammansättning:

| | |
|-----------|---|
| Ledamöter | Bengt Lindström, ordförande Karin Åberg, ekonomiansvarig Sabrina Choudhury, medlemsansvarig Johan Malmqvist, ansvarig för uthyrningslokaler Fabian Lundholm, fastighetsansvarig Erik Andersson, fastighetsansvarig |
|-----------|---|

| | |
|-------------|-----------------------------|
| Suppleanter | Maja Sandell Filip Flink |
|-------------|-----------------------------|

Under 2019 avgick Jenny Loqvist och Victor Svedberg som ledamöter. Barbro Jivesten avgick som suppleant. Olof Ahlberg avgick som ordförande.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl Ingman
Complett Redovising & Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen amorterat 700 000 kr som ett led i den långsiktiga planen att minska skuldsättningen och även skapa utrymme för värdehöjande renoveringar när sådana kommer att behövas.

Alla hyreskontrakt har setts över under åren 2015 - 2019 och styrelsen har arbetat med att höja standarden i lokalen och att marknadsanpassa hyrorna. Under 2019 har styrelsen omförhandlat villkoren på våra två största kommersiella lokaler.

Föreningen bytte vid årsskiftet ekonomisk förvaltare. Den tekniska förvaltningen sköts som tidigare inom styrelsen. Under året har vi skaffat ny bredbandsleverantör, med avsevärt bättre bredband och villkor som omfattar både lägenheter och lokaler.

På en extrastämma ersattes stadgarna av nya som följer dagens lagkrav.

Under året har två städdagar och ett informationsmöte genomförts med tillfälle till umgänge och gemenskap för alla medlemmar.

I enlighet med den ekonomiska planen och föreningens långsiktiga underhållsplan höjdes medlemsavgiften med 2% från den 1 januari 2020.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Samtliga låneavtal har setts över och förhandlats om under den senaste femårsperioden vilket gett föreningen en lägre årlig finansieringskostnad. Under våren omplaceras femårslånet på 7 000 000 kr till en ny fast ränta i 5 år om 0,90%.

Efter årsskiftet genomförs en omfattande renovering och ombyggnad av en lokal från butik till kontorslokal. Med anledning av renoveringen och situationen i Sverige 2020 har styrelsen tagit upp ett nytt tvåårslån om 1 500 000 kr till en fast ränta om 0,80%.

Föreningens ekonomi

I det redovisade resultatet ingår avskrivningar på föreningens fastighet. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet.

Under räkenskapsår 2015 infördes linjära avskrivningar på fastigheten i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendationer då progressiva avskrivningar inte längre tilläts som avskrivningsmetod. Avskrivningsmetoden medför ofta att ett negativt resultat uppstår i föreningen. Det bokföringsmässiga underskottet är inget som påverkar föreningens betalningsförmåga, eller säger något om föreningens finansiella status, utan är resultatet av fastighetens höga bokförda värde, samt den linjära avskrivningsmetoden.

Det är viktigt att notera att en bostadsrättsförenings verksamhet bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte har något vinstsyfte. Årsavgifternas beslutas utifrån föreningens utbetalningar och inbetalningar, det vill säga kassaflödet. Avskrivningar är en bokföringsmässig åtgärd, och påverkar inte bostadsrättsföreningens kassaflöde då de inte är utbetalningar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (58) medlemmar. Under året har 10 (4) medlemmar tillträtt samt 10 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (3) överlåtelser.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 230,22 | 2 055,61 | 2 023,80 | 1 835,00 |
| Resultat efter finansiella poster | 315,41 | 892,19 | -105,39 | -181,00 |
| Soliditet (%) | 86,36 | 86,08 | 85,32 | 85,09 |
| Fastighetslån/kvm | 10 607 | 10 921 | 11 623 | 11 870 |
| Årsavgifter/kvm | 621 | 611 | 599 | 582 |
| Hysesintäkter/kvm lokalyta | 3 306 | 2 815 | 2 787 | 2 292 |
| Driftkostnader/kvm totalyta | 369 | 304 | 438 | 365 |
| Värmekostnader/ kvm totalyta | 122 | 118 | 123 | 148 |
| Låneskuld/nettoomsättning | 10,58 | 11,82 | 12,78 | 14,39 |
| Räntekostnad/nettoomsättning | 0,18 | 0,19 | 0,32 | 0,41 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta (1 909 kvm) av föreningens fastighet.

Hysesintäkter per kvm lokalyta

Föreningens totala hyresintäkter dividerad med lokalyta.

Driftkostnad per kvm totalyta

Föreningens totala driftkostnad dividerad med föreningens totala yta.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Värmekostnad per kvm totalyta

Föreningens värmekostnad dividerad med föreningens totalyta.

Räntekostnad/nettoomsättning

Föreningens totala räntekostnad dividerad med föreningens totala nettoomsättning.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 105 595 000 | 49 820 000 | -627 274 | 892 187 | 155 679 913 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 892 187 | -892 187 | 0 |
| Årets resultat | | | | 315 412 | 315 412 |
| Belopp vid årets utgång | 105 595 000 | 49 820 000 | 264 913 | 315 412 | 155 995 325 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 264 913 |
| årets vinst | 315 412 |
| | 580 325 |

| | |
|---|----------------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 580 325 |
| | 580 325 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2019-12-31 | -2018-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 230 221 | 2 055 605 |
| Övriga rörelseintäkter | | 20 267 | 723 912 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 250 488 | 2 779 517 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -820 721 | -675 293 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -94 147 | -136 491 |
| Personalkostnader | | -131 419 | -131 420 |
| Avskrivningar | 5 | -547 042 | -547 042 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 593 329 | -1 490 246 |
| Rörelseresultat | | 657 159 | 1 289 271 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -341 747 | -397 084 |
| Summa finansiella poster | | -341 747 | -397 084 |
| Resultat efter finansiella poster | | 315 412 | 892 187 |
| Årets resultat | | 315 412 | 892 187 |

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

179 654 102

180 201 144

Summa materiella anläggningstillgångar

179 654 102

180 201 144

Summa anläggningstillgångar

179 654 102

180 201 144

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6

349 454

602 125

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

21 858

32 208

Summa kortfristiga fordringar

371 312

634 333

Kassa och bank

Kassa och bank

8

612 202

15 858

Summa kassa och bank

612 202

15 858

Summa omsättningstillgångar

983 514

650 191

SUMMA TILLGÅNGAR

180 637 616

180 851 335

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 105 595 000 | 105 595 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 49 820 000 | 49 820 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 155 415 000 | 155 415 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 264 913 | -627 274 |
| Årets resultat | | 315 412 | 892 187 |
| Summa fritt eget kapital | | 580 325 | 264 913 |
| Summa eget kapital | | 155 995 325 | 155 679 913 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 23 600 000 | 24 300 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 600 000 | 24 300 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Depositionsavgifter | | 247 119 | 248 868 |
| Leverantörsskulder | | 115 626 | 233 977 |
| Skatteskulder | | 181 630 | 0 |
| Övriga skulder | | 55 005 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 442 911 | 388 577 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 042 291 | 871 422 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 180 637 616 | 180 851 335 |

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 185 368 | 1 166 068 |
| Hyror lokaler | 1 044 853 | 889 538 |
| | 2 230 221 | 2 055 606 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bevakningskostnader och serviceavtal | 866 | 1 879 |
| Städkostnader | 35 792 | 36 879 |
| Hisservice/besiktning | 6 204 | 8 682 |
| Reparationer | 60 131 | 33 064 |
| Planerat underhåll | 0 | 64 577 |
| Fastighetsel | 24 687 | 28 954 |
| Uppvärmning | 270 693 | 262 326 |
| Vatten och avlopp | 72 008 | 57 419 |
| Avfallshantering | 33 994 | 33 029 |
| Försäkringskostnader | 20 742 | 22 015 |
| Bredband | 73 006 | 52 575 |
| Fastighetsskötsel | 31 452 | 30 174 |
| Fastighetsskatt | 181 630 | 0 |
| Förbrukningsmaterial/ inventarier | 9 516 | 43 720 |
| | 820 721 | 675 293 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Revisionsarvode extern revisor | 21 538 | 19 572 |
| Ekonomisk förvaltning | 60 286 | 59 183 |
| Avgifter bolagsverket | 2 497 | 1 800 |
| Bankkostnader | 1 265 | 4 102 |
| Övr ext. kostnader, ej avdrag | 5 142 | 5 082 |
| Övriga kostnader | 3 419 | 46 752 |
| | 94 147 | 136 491 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 109 408 502 | 109 408 502 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 109 408 502 | 109 408 502 |
| Ingående avskrivningar | -2 188 168 | -1 641 126 |
| Årets avskrivningar | -547 042 | -547 042 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 735 210 | -2 188 168 |
| Bokfört värde mark | 72 980 810 | 72 980 810 |
| Utgående bokfört värde mark | 72 980 810 | 72 980 810 |
| Utgående redovisat värde | 179 654 102 | 180 201 144 |

Not 6 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 77 377 | 34 365 |
| Avräkningskonto förvaltare | 80 277 | 561 753 |
| Andra kortfristiga fordringar | 1 517 | 104 |
| Momsfordran | 0 | 5 903 |
| Avräkningskonto ny förvaltare | 190 283 | 0 |
| | 349 454 | 602 125 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | 0 | 15 072 |
| Bredband | 16 736 | 13 467 |
| Försäkring | 5 122 | 3 669 |
| | 21 858 | 32 208 |

Not 8 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------|----------------|---------------|
| Bank | 612 202 | 15 858 |
| | 612 202 | 15 858 |

Utöver kassa och bank på 612 202 kr har Brf Pokalen 5 likvida medel på ett klientmedelskonto hos sin ekonomiska förvaltare som uppgår till 270 560 kr. Se vidare not 6.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek, 171989 | 0,65 | 2020-04-03 | 7 000 000 | 7 400 000 |
| Stadshypotek, 171989 | 0,65 | 2020-04-03 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Stadshypotek, 224704 | 0,65 | 2020-03-09 | 600 000 | 900 000 |
| SEB, 37347191 | 3,26 | 2020-03-28 | 7 000 000 | 7 000 000 |
| | | | 23 600 000 | 24 300 000 |

Räntevillkoren är kopplade rörligt till STIBOR 90 dagars ränta för lånen i Stadshypotek. Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 27 208 | 27 910 |
| Förutb hyror/avgifter, ej moms | 205 973 | 165 079 |
| Ber arvode för revision extern | 21 000 | 20 000 |
| Beräknade upplupna soc avg | 31 420 | 31 420 |
| Upplupna styrelsearvoden | 100 000 | 100 000 |
| Fjärrvärme | 37 141 | 35 409 |
| Fastighetsel | 0 | 4 351 |
| Städning | 2 983 | 4 408 |
| Vatten och avlopp | 11 510 | 0 |
| Avfall | 5 676 | 0 |
| | 442 911 | 388 577 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 27 000 000 | 27 000 000 |
| | 27 000 000 | 27 000 000 |

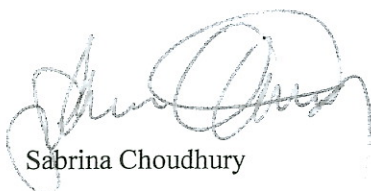
Stockholm 2020-04-30



Bengt Lindström



Karin Åberg



Sabrina Choudhury



Fabian Lundholm



Johan Malmqvist

Erik Andersson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30.



Karl Ingman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pokalen 5
Org.nr. 769626-0574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pokalen 5 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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

misstag, 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 Pokalen 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Stockholm den 30 april 2020



Karl Ingman

Auktoriserad revisor