



Org Nr: 769619-2488

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1

Org.nr: 769619-2488

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

KS



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten MÄKLAREN 1 med tomträtt i Stockholms kommun. Tomträtten omförhandlas 2025-06-30 till en ny 10 års period.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	17	883
Hysesrätter	4	206
Parkeringar och garageplatser	9	0

Föreningens fastighet är byggd 1945 värdeår 1945

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under sommaren och sensommaren byggdes en uteplats för föreningens räkning bakom fastigheten. Uteplatsen med tillhörande trädäck och grill stod färdigt i oktober och planeras invigas under sommaren 2020 i samband med gemensam städ dag eller liknande.

Under året har struktur och planering påbörjats angående annan värmehantering. Styrelsen fick på föregående årsmöte förtroendet att gå vidare med ett projekt om att säkerställa värmen i fastigheten. I dagsläget kommer värmeförsörjningen från delvis bergvärme och delvis oljeuppvärmning, vilket blir kostsamt och inte hållbart i längden då oljan främst används under vinterhalvåret. Under 2020 är ombyggnationen för installation av fjärrvärme planerad, styrelsen har ansökt om bidrag för upptill hälften av kostnaden för ombyggnationen från Klimatklivet, ett projekt genom Länsstyrelsen.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har slutfört och färdigställt en gemensam uteplats för föreningens räkning. Uteplatsen stod färdig i oktober efter lite omstrukturering i byggnationen.

ny

EW
M I.S
DF TA



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 10 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-06-04 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Josef Heijbel	Ordförande
Anna Carreira	Ledamot
Caroline Gavin	Ledamot
Tobias Adolfsson	Ledamot
Elin Westerlund	Ledamot

Under perioden från stämman 2019-06-04 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Elin Westerlund	Ordförande
Tobias Adolfsson	Ledamot
Amanda Franzon	Ledamot
Aulikki Sjöberg	Ledamot
Mohamed Lamaa	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Elin Westerlund och Tobias Adolfsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen består av styrelsen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

ky

EW
MC I.S
AT TA



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 22 (19) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 3 (1) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	694	675	649	687	721
Totala Intäkter kr/kvm	938	903	874	934	926
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	155	30	224	287	287
Belåning, kr/kvm	3 017	3 128	5 737	5 848	5 959
Räntekänslighet	5%	6%	11%	11%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	604	608	525	491	512
Energikostnader kr/kvm	226	174	183	179	162

r20

EW
ML J.S
PP TA



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 022	983	952	1 017	1 008
Resultat efter finansiella poster	-464	-510	-263	-99	-100
Soliditet	82%	81%	69%	69%	68%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

dk

EW
MLI-S
AR TA



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 021 977
Rörelsekostnader	-	1 436 750
Finansiella poster	-	48 747
Årets resultat		-463 520
Planerat underhåll	+	200 007
Avskrivningar	+	431 771
Årets sparande		168 258
Årets sparande per kvm total yta		155

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 954 639	2 741 985	132 806	-2 201 927	-510 220
Balanserad i ny räkning				-510 220	510 220
Årets resultat					-463 520
Belopp vid årets slut	15 954 639	2 741 985	132 806	-2 712 147	-463 520

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 712 147
Årets resultat	-463 520
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-3 175 667

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 175 667
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

n.p

*EW
ML I.S
ATF TA*

**Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 021 977	983 173
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-858 267	-767 381
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 076	-120 045
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-107 636	-77 345
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 771	-437 075
Summa rörelsekostnader		-1 436 750	-1 401 846
Rörelseresultat		-414 773	-418 674
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 337	10 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-60 084	-102 072
Summa finansiella poster		-48 747	-91 546
Årets resultat		-463 520	-510 220

D:o

EW
ML I-8
PF TA

**Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	18 286 835	18 693 352
Inventarier och maskiner	Not 8	69 517	94 771
		<u>18 356 352</u>	<u>18 788 123</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 356 352</u>	<u>18 788 123</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 661	4 448
Övriga fordringar	Not 9	759 153	997 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	77 437	72 360
		<u>844 251</u>	<u>1 074 281</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>844 251</u>	<u>1 074 281</u>

Summa tillgångar**19 200 603** **19 862 404**EW
MLIS
PR TA

**Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 696 624	18 696 624
Yttre underhållsfond	<u>132 806</u>	<u>132 806</u>
	18 829 430	18 829 430
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 712 147	-2 201 927
Årets resultat	<u>-463 520</u>	<u>-510 220</u>
	-3 175 667	-2 712 147
Summa eget kapital	<u>15 653 763</u>	<u>16 117 283</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>3 166 000</u>	<u>3 286 000</u>
	3 166 000	3 286 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 120 000	120 000
Leverantörsskulder	158 345	66 691
Skatteskulder	1 205	2 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>101 291</u>	<u>269 492</u>
	380 841	459 121
Summa skulder	<u>3 546 841</u>	<u>3 745 121</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>19 200 603</u>	<u>19 862 404</u>

EW I.S
ML
AF TA

**Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-463 520	-510 220
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	431 771	437 075
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-31 749</u>	<u>-73 145</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 287	-1 904
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-78 281</u>	<u>87 769</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-118 317</u>	<u>12 720</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-95 041
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-95 041</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-120 000	-2 841 296
Inbetalda insatser	0	2 460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-120 000</u>	<u>-381 296</u>
Årets kassaflöde	-238 317	-463 617
Likvida medel vid årets början	997 166	1 460 783
Likvida medel vid årets slut	758 849	997 166

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *np*

*EW I-8
ML
TR TA*



Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,86% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

2020

EW I.S
ME
PF TA

**Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1**

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	612 396	596 081
	Hyror	312 252	336 776
	Bredband	50 796	48 527
	Övriga intäkter	47 533	4 939
	Bruttoomsättning	<u>1 022 977</u>	<u>986 323</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	<u>-1 000</u>	<u>-3 150</u>
		1 021 977	983 173
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetskötsel och lokalvård	58 575	76 627
	Reparationer	73 810	169 987
	El	104 869	109 137
	Uppvärmning	116 226	55 494
	Vatten	25 548	25 159
	Sophämtning	18 340	23 017
	Fastighetsförsäkring	26 522	23 683
	Kabel-TV och bredband	55 131	5 750
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	28 917	28 077
	Förvaltningsarvoden	68 232	67 280
	Tomträttsavgäld	73 400	73 400
	Övriga driftkostnader	8 690	4 245
	Planerat underhåll	<u>200 007</u>	<u>105 525</u>
		858 267	767 381
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	546	55 169
	Administrationskostnader	14 347	53 001
	Extern revision	10 813	11 875
	Konsultkostnader	12 119	0
	Medlemsavgifter	<u>1 251</u>	<u>0</u>
		39 076	120 045
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	80 000	56 000
	Övriga arvoden	2 500	0
	Sociala avgifter	25 136	17 595
	Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>3 750</u>
		107 636	77 345
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	403	1 087
	Övriga ränteintäkter	<u>10 934</u>	<u>9 439</u>
		11 337	10 526
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	60 081	102 064
	Övriga räntekostnader	<u>3</u>	<u>8</u>
		60 084	102 072

EW I.S
MC
AF TA

**Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 816 450	21 816 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 816 450	21 816 450
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 123 098	-2 716 580
Årets avskrivningar	-406 518	-406 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 529 615	-3 123 098
Utgående redovisat värde	18 286 835	18 693 352
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 400 000	5 600 000
Summa taxeringsvärde	24 400 000	15 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	152 786	57 745
Årets investeringar	0	95 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 786	152 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-58 015	-27 458
Årets avskrivningar	-25 253	-30 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 268	-58 015
Bokfört värde	69 517	94 771
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	304	307
Avräkningskonto HSB Stockholm	758 849	997 166
	759 153	997 473
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	77 427	72 350
Upplupna intäkter	10	10
	77 437	72 360

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. *no*

*EWI-8
M
BF TA*

**Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	42248401	2,18%	2023-06-28	1 286 000	0
SE-Banken Bolån	42248444	1,51%	2020-07-28	768 000	120 000
SE-Banken Bolån	42248452	1,51%	2020-03-28	982 000	0
SE-Banken Bolån	42248460	1,63%	2020-03-17	250 000	0
				3 286 000	120 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 166 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 686 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 9 886 000 9 886 000**Not 12 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 120 000 120 000
120 000 120 000**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	460	545
Förutbetalda hyror och avgifter	81 917	78 404
Övriga upplupna kostnader	<u>18 914</u>	<u>190 543</u>
	101 291	269 492

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

np

EW I-8
M
PF 14



Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1

Noter

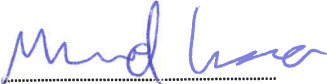
2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 18/5-2020


Amanda Franzon

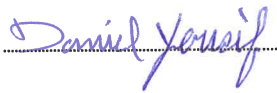

Aulikki Sjöberg


Elin Westerlund


Mohamed Lamaa


Tobias Adolfsson

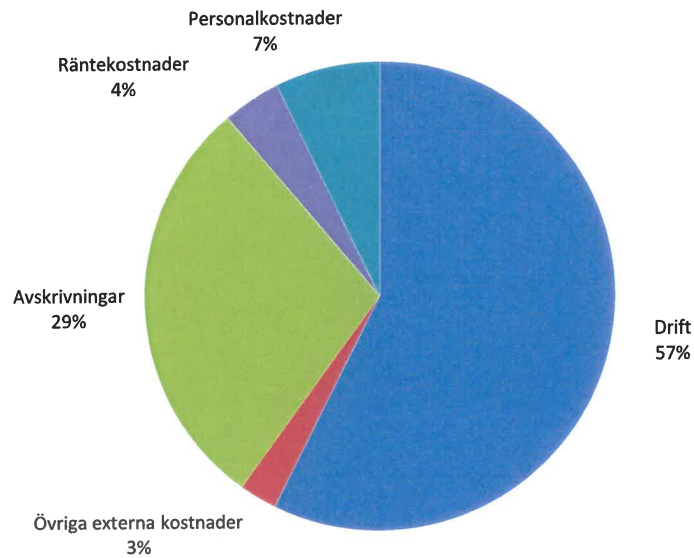
Min revisionsberättelse har redo -05 -22 lämnats beträffande denna årsredovisning


Daniel Yousif

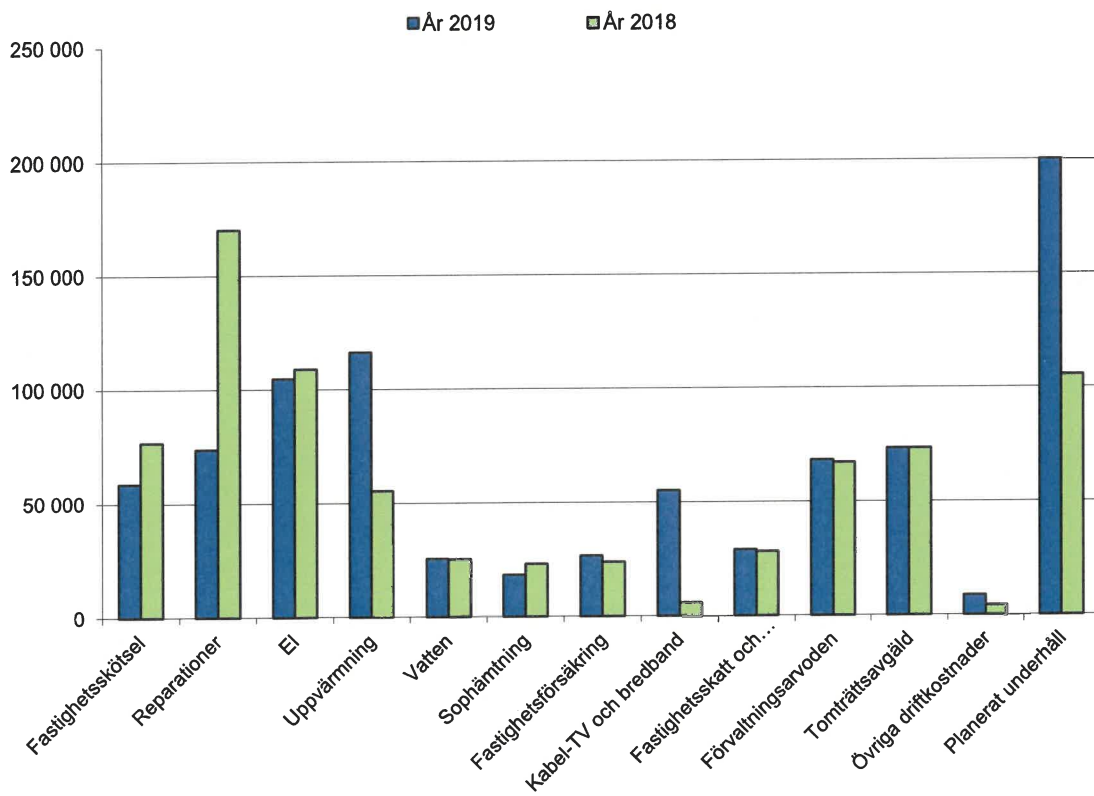


Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



EW
M I, S
PFTA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1, org.nr. 769619-2488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mitt uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

rb

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Jag är inte vald med namn vid stämman, utan stämman gav BoRevision AB i uppdrag att granska föreningen.

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:

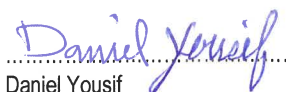
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 22 / 5 2020



Daniel Yousif
Revisor

BoRevision i Sverige AB