

# Årsredovisning

för

## Brf Älvsjö Centrum 1

769616-1921

Räkenskapsåret

2019

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar och noter	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	15
Underskrifter	15

UK

Styrelsen för Brf Älvsjö Centrum 1, 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 fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

#### Ekonomisk plan

En ekonomisk plan för föreningens verksamhet registrerades av Bolagsverket 2007-05-28.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 2017-08-01.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade 2007-06-15 fastigheten Armborstet 2 i Stockholm. Fastigheten färdigställdes 2008. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgälden uppgår till 356 tkr och avtalet gäller till och med 2026-09-30.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 78 bostadsrätter. Den totala boytan uppgår till 6 156 kvm. I fastigheten finns en gemensamhetslokal, hobbyrum och ett övernattningsrum.

Till fastigheten hör ett gemensamt källargarage med 44 garageplatser och 3 MC-platser. Föreningen disponerar 10 parkeringsplatser på kvartersgatan Fru Kristinas Gränd.

#### Lägenheter

För 37 lägenheter av föreningens 78 lägenheter, får till medlem endast antas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknade förhållanden. Boende i 55+ lägenheter kan också bli medlemmar i en intresseförening som disponerar och förvaltar en lokal.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök  
23 st 2 rum och kök  
29 st 3 rum och kök  
20 st 4 rum och kök  
3 st 5 rum och kök

d

MA  
CL  
Cek

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Armborstet 1 och 3-7 som omfattar kvartersgata Fru Kristinas Gränd med trottoar. Andelstalet är fastställt till 36/100. Tio parkeringsplatser längs med föreningens byggnad mot Fru Kristinas Gränd tillhör fastigheten Armborstet 2.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostadshus beräknas per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler (garage).

Föreningen belastades med halv fastighetsavgift år 2014-2018 och från och med år 2019 med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften uppgår till 107 tkr och fastighetsskatten till 24 tkr.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde uppgår till 169 368 tkr varav byggnadsvärde 105 368 tkr och markvärde 64 000 tkr. Värdeår är 2008.

### Föreningens avtal

Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
Wia Service AB	Teknisk förvaltning
Ownit AB	Kabel TV/Bredband
Elfströms Trädgårdanläggningar AB	Trädgårdsskötsel & snöskottning
Kone AB	Hissar inklusive jour
Hushållsservice Söderort AB	Tvättstugor
KEAB Gruppen AB	Städning
DM Tak AB	Snöskottning tak
Fortum Värme	Fjärrvärme
Vattenfall AB	Fastighetsel

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens driftskostnader, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar. Ingen förändring av årsavgifterna under 2019 har skett.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna. Styrelsens förslag till fondavsättning 2019 uppgår till 350 tkr.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntesatser och amorteringsvillkor framgår av not 11.

d

SB  
OK  
OK  
OK

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-24 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter

Gunnel Björkert	ordförande
Lena Gardsäter	kassör
Claes Lindberg	sekreterare
Mikaela Kron	
Marco Trincavelli	(avgått under året)

#### Suppleanter

Gerth Gardsäter  
Gerd Lundqvist  
Milan Avramovic

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde. Informationsmöte har hållits vid 1 tillfälle samt 9 informationsblad har skickats ut till medlemmarna under året.

### Revisor

Carina Toresson  
Toresson Revision AB

### Valberedning

Sven Wiklund, sammankallande  
Johan Norström

### Utförda större underhåll

2018

Undersökning fasader och åtgärder  
Avskärmning under trappa i källarplan i två trapphus

2019

Målning entrépartier utsida och träpanel  
Nytt skalskydd (passersystem)  
Markunderhåll - komplettering av buskar

### Planerade underhåll

2020

Byte av dörrautomatik  
Spolning stamledningar  
Översyn garagegolv  
Markunderhåll - stensättning

2021 -- 2025

Markunderhåll - förnyring av träd och buskar  
Tvättstugor - byte av maskiner  
OVK-besiktning  
Radonmätning och energideklaration  
Ventilation, rensning och justering  
Målning trapphus

SB  
MA  
Cek



### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### Fastighetens tekniska status

Intern okulär besiktning av fastigheten har gjorts under året.  
Systematiskt brandskyddsarbete och åtgärder har genomförts.  
Besiktning av lekplatsen har utförts.

#### Föreningens underhållsplan

Föreningens långsiktiga underhållsplan uppgjord november 2016 för åren 2017-2046 uppdaterades 2019.

Utförda underhållsåtgärder under 2019:

Målning entrépartier utsida & träpanel  
Skalskydd (passersystem)  
Mark; komplettering buskar

#### Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter 2019. Inga förändringar av avgifterna är planerade de närmaste åren.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar om linjär avskrivning av fastigheten. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 1 734 tkr.

Ett lån hos Stadshypotek omsattes 2019-11-01 till en ränta om 0,55 %.

Avtal gällande tomträttsavgäld tecknades 2016-10-01 och gäller till och med 2026-09-30.

Föreningen har god ekonomi. Beräkning av årsavgiften bygger på självkostnadsprincipen, dvs avvägs utifrån föreningens kassaflöde för inbetalningar och utbetalningar och med hänsyn till behovet enligt föreningens underhållsplan för 30 år.

Föreningen gör förutom löpande årliga amorteringar även extra amortering som baseras på analys av kassaflödet och med hänsyn till beräknat behov av likvida medel enligt underhållsplanen för närmaste 6 - 7 åren. En extra amortering 2019 uppgick till 800 tkr.

Föreningen ansvarar för uthyrning av parkeringsplatser för medlemmarna från och med 2019-01-01.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24 och en extra föreningsstämma 2019-02-19. Extra stämman avhandlade ett förslag till nytt skalskydd (passersystem). Nytt passersystem har installerats under året.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 118 (118) medlemmar. Under året har 6 (2) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

J

GB JWR CL  
MA CLK

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 971	4 867	5 035	5 470
Resultat efter finansiella poster	-246	-541	-225	-611
Soliditet (%)	74,76	74,32	74,02	73,22
Fastighetslån/kvm (kr)	8 907	9 135	9 313	9 737
Skuldränta (%)	0,86	0,84	1,08	1,50
Årsavgift/kvm (kr)	731	731	756	830
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 734	1 395	1 711	1 707
Värmekostnad/kvm (kr)	102	103	103	110
Vattenkostnad/kvm (kr)	18	18	18	17

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta av föreningens fastighet.

d

GB  
MA  
CL  
OK

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 254 000	100 006 000	1 884 993	-2 733 618	-540 594	<b>165 870 781</b>
Disposition av föregående års resultat:			-4 656	-535 938	540 594	<b>0</b>
Årets resultat					-245 718	<b>-245 718</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>67 254 000</b>	<b>100 006 000</b>	<b>1 880 337</b>	<b>-3 269 556</b>	<b>-245 718</b>	<b>165 625 063</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 269 556
årets förlust	-245 718
	<b>-3 515 274</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

350 000

från yttre fonden tas ianspråk

-99 613

i ny räkning överföres

-3 765 661

**-3 515 274**

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

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GB", "CL", "MA", and "CJ".

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 971 272	4 867 056
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 971 272</b>	<b>4 867 056</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 339 577	-2 585 034
Övriga externa kostnader	4	-320 622	-323 997
Personalkostnader	5	-116 133	-123 200
Avskrivningar	6, 7, 8	-1 979 343	-1 935 877
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 755 674</b>	<b>-4 968 108</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>215 598</b>	<b>-101 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 400	39 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 716	-479 268
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-461 316</b>	<b>-439 542</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-245 718</b>	<b>-540 594</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-245 718</b>	<b>-540 594</b>

d

SB  
CL  
MA  
JA



## Balansräkning

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt	6	216 458 040	218 368 290
Inventarier, verktyg och installationer	7	391 198	0
Markanläggningar	8	128 137	153 764
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 977 375</b>	<b>218 522 054</b>

#### Summa anläggningstillgångar

216 977 375                      218 522 054

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	250
Övriga fordringar	9	1 458 077	1 595 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	261 887	244 218
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 719 964</b>	<b>1 840 233</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 849 854	2 823 818
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 849 854</b>	<b>2 823 818</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 569 818</b>	<b>4 664 051</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

221 547 193                      223 186 105

d

SB  
MA  
OK

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

167 260 000

167 260 000

Fond för yttre underhåll

1 880 337

1 884 993

**Summa bundet eget kapital**

**169 140 337**

**169 144 993**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 269 556

-2 733 617

Årets resultat

-245 718

-540 594

**Summa fritt eget kapital**

**-3 515 274**

**-3 274 211**

**Summa eget kapital**

**165 625 063**

**165 870 782**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

54 233 249

55 635 568

**Summa långfristiga skulder**

**54 233 249**

**55 635 568**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

600 000

597 000

Leverantörsskulder

272 472

284 407

Skatteskulder

203 980

144 930

Övriga skulder

12

15 500

81 459

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

596 929

571 959

**Summa kortfristiga skulder**

**1 688 881**

**1 679 755**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**221 547 193**

**223 186 105**

d

SB  
MA  
OK

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-245 718	-540 594
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 979 343	1 935 877
Förändring skatteskuld/fordran		59 050	2 652
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 792 675</b>	<b>1 397 935</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		250	-4 180
Förändring av kortfristiga fordringar		31 377	38 863
Förändring av leverantörsskulder		-11 936	44 201
Förändring av kortfristiga skulder		-37 990	-48 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 774 376</b>	<b>1 428 626</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-434 664	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-434 664</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 402 319	-1 097 669
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 402 319</b>	<b>-1 097 669</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-62 607</b>	<b>330 957</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 296 817	3 965 860
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 234 210</b>	<b>4 296 817</b>

d

SB  
MA  
CL  
COK

## 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 och tomträtt	120 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 498 812	4 498 812
Hyror garage/p-platser	458 400	358 032
Övernattnings-/gästlägenhet	8 850	7 750
Avgift andrahandsupplåtelse	4 650	0
Övriga intäkter	560	2 462
	<b>4 971 272</b>	<b>4 867 056</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	66 280	70 393
Trädgårdsskötsel	122 845	67 955
Städning	142 343	139 592
Snöröjning/sandning	75 620	108 963
Hisskostnader	107 809	92 369
Gemensamhetsaläggning	0	32 611
Reparationer	126 821	105 567
Planerat underhåll	102 913	365 071
Fastighetsel	143 187	143 866
Värme	628 439	634 619
Vatten och avlopp	107 827	113 822
Avfallshantering	47 928	63 231
Försäkringskostnader	89 941	81 303
Tomträttsavgäld	355 700	355 700
Kabel-tv/bredband	178 908	175 295
Förbrukningsinventarier/material	27 160	21 487
Systematiskt brandskyddsarbete	8 318	6 760
Övriga kostnader	7 538	6 430
	<b>2 339 577</b>	<b>2 585 034</b>

d

g  
MA  
CL  
CK



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	23 680	20 790
Fastighetsavgift	107 406	52 104
Hemsida	4 762	6 570
Porto	5 305	6 327
Föreningsgemensamma kostnader	12 398	57 453
Revisionsarvode	16 550	16 755
Ekonomisk förvaltning	127 925	119 294
Bankkostnader	4 199	4 328
Juridisk konsultation	0	10 500
Medlems-/föreningsavgifter	0	5 082
Övriga poster	18 396	24 794
	<b>320 621</b>	<b>323 997</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	92 000	90 500
Sociala avgifter på arvoden	24 133	26 176
Utbildning	0	6 524
	<b>116 133</b>	<b>123 200</b>

#### Not 6 Byggnader och tomträtt

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	229 230 000	229 230 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>229 230 000</b>	<b>229 230 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 861 710	-8 951 460
Årets avskrivningar	-1 910 250	-1 910 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 771 960</b>	<b>-10 861 710</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>216 458 040</b>	<b>218 368 290</b>
Taxeringsvärden byggnader	105 368 000	83 079 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	32 000 000
	<b>169 368 000</b>	<b>115 079 000</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Passersystem	434 664	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>434 664</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-43 466	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 466</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>391 198</b>	<b>0</b>

d

SB  
mm  
OK

### Not 8 Markanläggningar

	2019	2018
Anläggning lekplats	256 272	256 272
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>256 272</b>	<b>256 272</b>
Ingående avskrivningar	-102 508	-76 881
Årets avskrivningar	-25 627	-25 627
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-128 135</b>	<b>-102 508</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 137</b>	<b>153 764</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	73 720	62 974
Fordran garageuthyrning	0	59 792
Avräkningskonto förvaltare	1 384 357	1 472 999
	<b>1 458 077</b>	<b>1 595 765</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	94 430	89 941
Tomträttsavgäld	88 925	88 925
Kabel TV	7 827	0
Ekonomisk förvaltning	30 469	29 194
Bredband	21 512	33 317
Medlemsavgift	6 770	0
Hemsida	2 841	2 841
Snöröjning	5 019	0
Trädgårdsskötsel	4 094	0
	<b>261 887</b>	<b>244 218</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,55	2022-10-31	17 666 741	18 616 060
Stadshypotek	0,92	2021-12-01	18 390 528	18 590 528
Stadshypotek	0,85	2020-09-30	18 775 980	19 025 980
Avgår kortfristig del av lån			-600 000	-597 000
			<b>54 233 249</b>	<b>55 635 568</b>

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år - 2 400 tkr.

Förfaller till betalning senare än fem år - 51 833 tkr

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.

*Handwritten signatures and initials:*  
GB  
MA  
CL  
CB

*Handwritten mark:*  
d

### Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Depositionsavgifter	15 500	15 000
Redovisningskonto för moms	0	13 133
Personalskatt	0	27 150
Sociala avgifter	0	26 176
	<b>15 500</b>	<b>81 459</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	28 884	39 201
Revisionsarvode	18 000	19 000
Förutbetalda avgifter och hyror	414 793	398 589
Fastighetsel	8 847	10 975
Fjärrvärme	80 405	84 444
Underhåll	16 000	0
Städning	9 428	9 428
Avfallshantering	1 516	1 196
Snöröjning	0	9 127
Vatten och avlopp	19 056	0
	<b>596 929</b>	<b>571 960</b>

d

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "GB", "MA", and "UK".

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000
	<b>62 000 000</b>	<b>62 000 000</b>

Stockholm 10/3 - 2020



Gunnel Björkert  
Ordförande



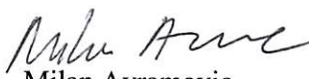
Lena Gardsäter



Claes Lindberg



Mikaela Kron



Milan Avramovic  
i egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 26/3 - 2020



Carina Toresson

Toresson Revision AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvsjö Centrum 1, org.nr 769616-1921.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Älvsjö Centrum 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 BRF Älvsjö Centrum 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten 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 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 trygghande 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 26 mars 2020



Carina Toresson