

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silverlönnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2068.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i en gemensamhetsanläggning. Föreningens andel är 58,74 procent. Gemensamhetsanläggningen förvaltar gårdsmarken, garaget och soprum.

Styrelsen

Magnus Minnema Lindhé	Ordförande
Kerstin Hellsten	Ledamot
Sanam Jeswani	Ledamot
Johan Littmarck	Ledamot
Per Viberth	Ledamot

Johan Efverström	Suppleant
Linn Karlsson Malinen	Suppleant
Nikolina Kranjcevic	Suppleant
Ulrica Nölke	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Matz Ekman
BDO Mälardalen AB

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BDO Mälardalen AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pudeln 2	2011	Sundbyberg
Fågelhunden 33	2011	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme samt frånluftsvärmepump för värmeåtervinning.

Byggnadsår och ytor

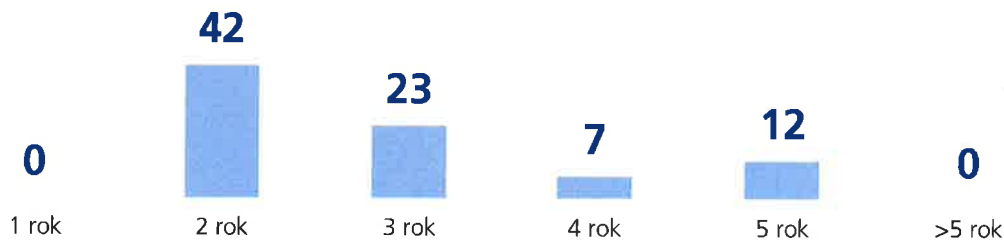
Fastigheterna bebyggdes 2011 - 2012 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 526 m², varav 6 178 m² utgör lägenhetsyta och 1 348 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av div. träfasader	2022	Även 2024
Stamspolning	2023	
Besiktning, rensning och injustering av ventilation	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationservice AB
Hisskötsel och jour	Kone AB
Telefoni, Bredband och TV	TeliaSonera Sverige AB
Teknisk förvaltning av gemensamhetsanläggningen	Wahlings Installationservice AB
Städning av föreningens allmänna utrymmen och gemensamhetsanläggningen	Städpoolen Scandinavia AB
Hämtning av källsortering	SUEZ Recycling AB
Övervakningskameror	Övervakningsbutiken On Net Gbg AB
Markskötsel för gemensamhetsanläggningen	Sjölanders mark & trädgård Consulting AB
Mätning av varmvattenförbrukning	Minol Mätteknik AB
Fjärrövervakning av undercentralerna	KTC Control AB

Föreningens ekonomi

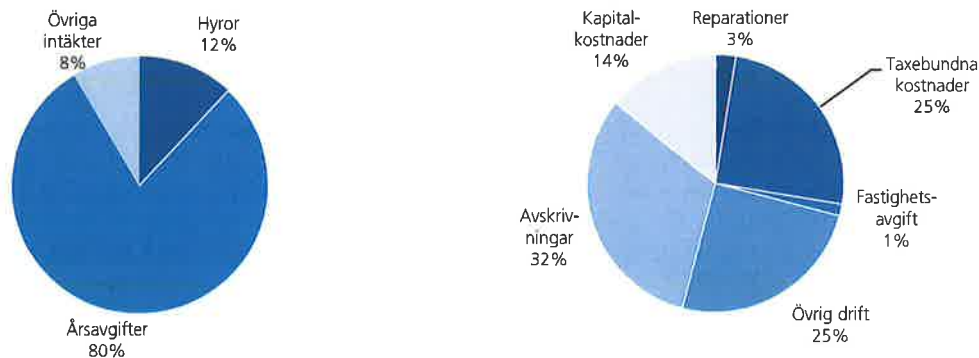
Föreningen har en god ekonomi och fördelaktigt ränteläge vilket möjliggjort extra amorteringar de senaste åren. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen startades, och höjs nu för att kunna fortsätta att amortera ner föreningens lån i liknande takt framöver och därmed skapa utrymme för att på lång sikt finansiera kommande underhåll, enligt underhållsplanen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 384 524	2 103 333
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 575 128	4 562 593
Minskning kortfristiga fordringar	21 381	0
Ökning av kortfristiga skulder	151 606	12 362
	4 748 116	4 574 955
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 583 708	2 610 028
Finansiella kostnader	670 145	953 409
Ökning av kortfristiga fordringar	0	30 327
Minskning av långfristiga skulder	0	1 700 000
	3 253 853	5 293 764
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 878 787	1 384 524
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 494 263	-718 809

*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Dock beskattas föreningens lokaler (garaget) med 1 procent av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under december 2019 placerade föreningen om ett lån på 14 479 000 kr till en ränta på 0,86%, bunden på fem år, (tidigare ränta var 1,59%.)
- Under året har föreningen bara gjort löpande underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 135
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	589	589	589
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 886	8 886	9 161	9 325
Elkostnad/m ² totalyta	52	47	38	26
Värmekostnad/m ² totalyta	52	57	60	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	127	146	171
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-165	-487	-228	-277
Nettoomsättning (tkr)	4 515	4 547	4 502	4 522

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 178 m² bostäder och 1 348 m² lokaler.

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	53 810 000	0	0	53 810 000
Upplåtelseavgifter	126 745 000	0	0	126 745 000
Fond för yttre underhåll	1 081 150	154 450	0	926 700
S:a bundet eget kapital	181 636 150	154 450	0	181 481 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-968 484	-154 450	-487 298	-326 736
Årets resultat	-165 179	-165 179	487 298	-487 298
S:a ansamlad förlust	-1 133 663	-319 629	0	-814 034
S:a eget kapital	180 502 487	-165 179	0	180 667 666

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-165 179
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-814 035
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 450
summa balanserat resultat	-1 133 664

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-1 133 664**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 514 897	4 547 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 231	15 376
Summa rörelseintäkter		4 575 128	4 562 593
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 013 470	-2 059 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 288	-433 098
Personalkostnader	Not 6	-179 950	-117 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 486 454	-1 486 454
Summa rörelsekostnader		-4 070 162	-4 096 483
RÖRELSERESULTAT		504 966	466 111
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 145	-953 409
Summa finansiella poster		-670 145	-953 409
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-165 179	-487 298
ÅRETS RESULTAT		-165 179	-487 298

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	233 378 293	234 864 748
Summa materiella anläggningstillgångar	233 378 293	234 864 748
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	233 378 293	234 864 748
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15 339	21 342
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 931 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0
		15 376
Summa kortfristiga fordringar	2 947 271	1 474 389
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 947 271	1 474 389
SUMMA TILLGÅNGAR	236 325 564	236 339 137

2

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 555 000	180 555 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 081 150	926 700
Summa bundet eget kapital		181 636 150	181 481 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-968 484	-326 736
Årets resultat		-165 179	-487 298
Summa fritt eget kapital		-1 133 663	-814 034
SUMMA EGET KAPITAL		180 502 487	180 667 666
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	42 426 000	40 417 600
Summa långfristiga skulder		42 426 000	40 417 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 470 600	14 479 000
Leverantörsskulder		197 280	140 304
Skatteskulder		120 880	105 600
Övriga skulder		0	6 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	608 317	522 695
Summa kortfristiga skulder		13 397 077	15 253 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 325 564	236 339 137

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 641 082	3 641 082
Hyror parkering	10 200	10 200
Hyror garage	483 650	520 100
Hyror antennplats	52 595	51 428
Bredbandsintäkter	211 680	211 470
Varmvattenintäkter	115 648	112 902
Öresutjämning	42	35
	4 514 897	4 547 217

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	28 285	0
Övriga erhållna bidrag	0	15 376
Försäkringsersättning	25 674	0
Övriga intäkter	6 272	0
	60 231	15 376

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 694	37 736
	Fastighetsskötsel beställning	9 957	4 746
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	68 502	39 145
	Fastighetsskötsel gård beställning	61 407	11 560
	Snöröjning/sandning	28 668	33 983
	Städning entreprenad	102 846	112 320
	Städning enligt beställning	9 626	7 944
	Mattvätt/Hyrmattor	27 123	25 466
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 750
	Hissbesiktning	8 080	9 197
	Bevakning	9 500	2 695
	Gemensamma utrymmen	0	399
	Sophantering	0	9 317
	Gård	3 745	3 011
	Serviceavtal	113 651	102 553
	Förbrukningsmateriel	28 472	7 773
	Teleport/hissanläggning	31 710	17 850
	Brandskydd	3 932	1 194
		545 913	455 639
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	10 084	0
	Tvättstuga	13 092	488
	Sophantering/återvinning	7 298	0
	Lås	6 215	4 310
	VVS	13 851	20 281
	Värmeanläggning/undercentral	20 893	3 580
	Ventilation	0	7 562
	Elinstallationer	2 922	0
	Balkonger/altaner	3 063	0
	Mark/gård/utemiljö	38 952	0
	Garage/parkering	0	3 938
	Vattenskada	2 951	111 285
		119 321	151 444
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	46 067	69 772
	Elinstallationer (Laddstolpar)	0	77 628
		46 067	147 400
	Taxebundna kostnader		
	El	387 994	354 788
	Värme	392 906	425 322
	Vatten	208 755	202 443
	Sophämtning/renhållning	186 316	158 656
	Grovsopor	3 154	0
		1 179 125	1 141 209
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 380	46 355
	Samfällighetsavgift	7 585	64 802
		54 965	111 157
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 080	52 800
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 013 470	2 059 649

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	1 484	0
	Tele- och datakommunikation	220 420	223 852
	Revisionsarvode extern revisor	32 110	28 750
	Föreningskostnader	1 009	1 554
	Styrelseomkostnader	3 000	3 686
	Fritids- och trivselkostnader	0	480
	Förvaltningsarvode	104 890	101 722
	Administration	6 949	4 137
	Korttidsinventarier	1 208	0
	Konsultarvode	12 248	62 078
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 970	6 840
		390 288	433 098

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	139 500	91 000
	Sociala kostnader	40 450	26 281
		179 950	117 281

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 486 454	1 486 454
		1 486 454	1 486 454

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	242 500 000	242 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	242 500 000	242 500 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 635 252	-6 148 798
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 486 454	-1 486 454
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 121 707	-7 635 252
	Planenligt restvärde vid årets slut	233 378 293	234 864 748
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	64 125 500	64 125 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	112 506 000	93 079 000
	Taxeringsvärde mark	54 902 000	40 601 000
		167 408 000	133 680 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	160 600 000	128 400 000
	Lokaler	6 808 000	5 280 000
		167 408 000	133 680 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	53 145	53 147
	Klientmedel hos SBC	2 878 787	1 384 524
		2 931 932	1 437 671
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Bidrag från Naturvårdsverket	0	15 376
		0	15 376
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	926 700	772 250
	Reservering enligt stadgar	154 450	154 450
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 081 150	926 700

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,320 %	12 470 600	12 470 600	2020-12-01
Handelsbanken	1,020 %	7 668 500	7 668 500	2021-12-01
Handelsbanken	1,020 %	7 968 500	7 968 500	2021-12-01
Handelsbanken	1,010 %	12 310 000	12 310 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,860 %	14 479 000	14 479 000	2024-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		54 896 600	54 896 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 470 600	-14 479 000	
		42 426 000	40 417 600	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	13 360	13 149
Arvoden	117 367	68 867
Sociala avgifter	35 807	21 638
Ränta	47 184	55 993
Avgifter och hyror	394 599	363 048
	608 317	522 695

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Istället för att amortera på lånet som omplacerades i december 2019, planerar föreningen att amortera 1 200 000 kr på lånet med 1,32% ränta, under första kvartalet 2020.

R

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 9 / 3 2020



Magnus Minnema Lindhé
Ordförande



Kerstin Hellsten
Ledamot



Sanam Jeswani
Ledamot



Johan Littmarck
Ledamot



Per Viberth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Silverlönnen,
org.nr 769622-5817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silverlönnen för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 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 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 revisionssed 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 Silverlönnen för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Sollentuna den 6 april 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor