

Årsredovisning

för

Brf Rindöhöjden

769630-0404

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13

Styrelsen för Brf Rindöhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet med bostadsrätt upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-08.

Föreningen har sitt säte i Vaxholms kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Har sedan ordinarie stämma 2019-05-20 bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter

Jörgen Löfgren

Ulf Berndolf

Thomas Jacobsson

Johanna Löfgren

Lotta Nordgren (avgått 2019-09-15)

Styrelsesuppleanter

Sigyn Jangskog

Jan Nohr

Fram till föreningsstämman var Sigyn Jangskog och Åsa Höglund ordinarie ledamöter.

Ordinarie revisor

Joakim Häll

BoRevision

Valberedning

Per Teike

Åsa Höglund

Björn Knutsson

Fastigheten

Föreningens fastighet, Rindö 3:390 bebyggdes 2016-2017 av Einar Mattsson och är belägen i Vaxholms kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 30 lägenheter. Dessutom finns 30 st p-platser och ytterligare 15 st är planerade.

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
12	2 rok	2 323
12	3 rok	
6	4 rok	

Förvaltning

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Vaxholms Värmeervice, Skarpö Gård har ombesörjt snöröjningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En särskild besiktning gjordes av fastigheten inklusive lägenheterna under våren. Garantiåtgärder i samtliga lägenheter har utförts av Einar Mattsson utefter protokoll från den särskilda besiktningen.

Garantiåtgärder är delvis utförda på resten av fastigheten, fortlöper under 2020.

Ventilationssystemen i hus A och B har optimerats under hösten för bästa effekt. En vägsamfällighet har bildats mellan Brf Rindöhöjden, Brf Oskar Fredriksborg och Vasallen/Tornstaden.

Föreningens stadgar har ändrats och registrerats hos Bolagsverket 2019-08-08.

Övrigt

Ett nytt större fastighetsförråd har iordningsställt där fastighetens redskap förvaras. En större bilparkering med plats för 45 bilar har börjat planeras och beräknas vara iordningsställd under 2020.

Nya centrala vattenmätare är installerade i väntan på anslutning till Roslagsvatten.

Intrimning och optimering av husens värmesystem pågår och kommer slutföras under 2020.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har föreningen haft 1 st andrahandsupplåtelse som beviljades av styrelsen 2018.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Medlemsantalet uppgår till 42 st vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Da bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 728	1 663	1 183	5	0
Resultat efter finansiella poster	-1 616	-1 688	-884	-138	-23
Soliditet (%)	70,2	70,1	70,4	-0,1	-2,6
Kassalikviditet (%)	174,0	93,9	120,2	78,0	3 803,3
Reservering yttre underhållsfond	142	142	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	284	142	0	0	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	728	705	705	0	0
Lån kronor per kvm yta	12 308	12 439	12 560	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 357 600	142 000	-1 186 799	-1 688 410	69 624 391
Disposition av föregående års resultat:			-1 688 410	1 688 410	0
Reservering UH fond		142 000	-142 000		0
Årets resultat				-1 615 920	-1 615 920
Belopp vid årets utgång	72 357 600	284 000	-3 017 209	-1 615 920	68 008 471

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 017 209
årets förlust	-1 615 920
	-4 633 129

behandlas så att reservering till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	142 000
	-4 775 129
	-4 633 129

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

10

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 728 272	1 663 289
Övriga intäkter	3	130 000	0
Summa rörelsens intäkter		1 858 272	1 663 289
Rörelsens kostnader			
Löpande reparationer		-96 879	-39 687
Planerat underhåll		-144 973	0
Driftskostnader	4	-587 585	-675 474
Förvaltning och övriga externa kostnader	5	-102 417	-81 812
Personalkostnader	6	-59 944	-112 673
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 098 441	-2 098 441
Summa rörelsens kostnader		-3 090 238	-3 008 088
Rörelseresultat		-1 231 966	-1 344 799
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-49 621	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 333	-343 612
		-383 953	-343 612
Resultat efter finansiella poster		-1 615 920	-1 688 410
Resultat före skatt		-1 615 920	-1 688 410
Årets resultat		-1 615 920	-1 688 410

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	95 811 672	97 901 100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	27 040	36 053
		95 838 712	97 937 153

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10	50 000	350 000
		50 000	350 000

Summa anläggningstillgångar		95 888 712	98 287 153
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	10 392
Fordringar hos koncernföretag		0	108 635
Övriga fordringar		1	114 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 815	27 044
Avräkning RB Fastighetsägare AB		252 484	305 705
		268 301	566 176

Kassa och bank

		717 379	519 786
Summa omsättningstillgångar		985 680	1 085 961

SUMMA TILLGÅNGAR		96 874 392	99 373 114
-------------------------	--	-------------------	-------------------

ms

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

72 357 600

72 357 600

Fond för yttre underhåll

284 000

142 000

72 641 600

72 499 600

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 017 209

-1 186 799

Årets resultat

-1 615 920

-1 688 410

-4 633 129

-2 875 209

Summa eget kapital

68 008 471

69 624 391

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

28 299 375

28 591 875

Summa långfristiga skulder

28 299 375

28 591 875

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

292 500

292 500

Leverantörsskulder

50 064

129 667

Skatteskulder

0

114 400

Övriga skulder

400

72 289

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

223 581

547 992

Summa kortfristiga skulder

566 545

1 156 848

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 874 392

99 373 114

W

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 231 966	-1 344 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 098 441	2 098 441
Erlagd ränta		-336 181	-344 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		530 294	409 617
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		244 654	175 005
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-588 455	381 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten		186 493	966 585
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-45 066
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-45 066
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	-300 000
Amortering av fastighetslån		-292 500	-292 500
Erhållna aktieägartillskott		250 379	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 121	-592 500
Årets kassaflöde		144 372	329 019
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		825 491	496 472
Likvida medel vid årets slut	14	969 863	825 491

NA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2017. Fastigheten är skattebefriad t o m 2032, därefter beskattad med hel avgift.

Inkomsskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader - enligt komponentindelning nedan	2,2%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%

Komponent	Andel i % av bokfört byggnadsvärde	Avskrivningstid i år	Avskrivning i %
Stomme och grund	30	100	1
Ventilation, hissar	4	25	4
Stomkompletteringar	19	50	2
Fasad och fönster	8	50	2
Yttertak	2	40	2,5
Värme, sanitet	12	50	2
El	8	40	2,5
Inre ytskikt, vitvaror	7	15	6,67
Köksinredning	3	30	3,33

MA

Styr- och övervakning	1	15	6,67
Restpost	6	50	2
Summa	100		2,2

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Av föreningens lån förfaller 9 530 625 kronor till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

AK

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter		
Hysesintäkter övriga	12 300	13 500
	12 300	13 500
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	1 692 144	1 638 000
	1 692 144	1 638 000
Debiterade avgifter och ersättningar		
Övriga ersättningar och intäkter	0	8 563
	0	8 563
Fakturerade kostnader		
Vidarefakturering externt	23 438	2 626
Inkasso/avhysning mm	390	600
	23 828	3 226

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter, ersättning för garantibesiktning	130 000	0
	130 000	0

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	48 451	14 660
Städning	15 957	19 407
Besiktningar	3 566	0
Yttre skötsel	33 963	85 313
Fastighetsel	206 392	245 479
Vatten	154 243	146 950
Sophämtning	40 454	38 443
Fastighetsförsäkring	20 145	20 196
Kabel-TV / Internet	3 522	6 946
Övriga driftskostnader	60 892	98 081
	587 585	675 475

Not 5 Förvaltning och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	22 620	13 999
Revisionsarvode	18 750	20 000
Förvaltningsarvode	46 443	47 813
Övriga externa tjänster / kostnader	9 844	0
Föreningsavgifter	4 760	0
	102 417	81 812

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	46 500	90 950
Bilersättningar skattefria	1 140	0
Lagstadgade sociala avgifter	12 304	21 723
	59 944	112 673

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019	2018
Nedskrivningar	-300 000	0
Återföring av nedskrivningar	250 379	0
	-49 621	0

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	93 139 380	93 139 380
Årets anskaffningskostnad		0
Omklassificeringar		0
Ingående anskaffningsvärden mark	8 418 220	8 418 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 557 600	101 557 600
Ingående avskrivningar	-3 656 500	-1 567 072
Årets avskrivningar	-2 089 428	-2 089 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 745 928	-3 656 500
Utgående redovisat värde	95 811 672	97 901 100

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 066	0
Inköp	0	45 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 066	45 066
Ingående avskrivningar	-9 013	0
Årets avskrivningar	-9 013	-9 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 026	-9 013
Utgående redovisat värde	27 040	36 053

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 356 325	27 356 325
Justering köpeskilling	-250 379	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 105 946	27 356 325
Ingående nedskrivningar	-27 006 325	-27 006 325
Återförda nedskrivningar	250 379	0
Årets nedskrivningar	-300 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 055 946	-27 006 325
Utgående redovisat värde	50 000	350 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	1,70	2022-08-17	9 530 625	9 628 125
Nordea Hypotek	1,05	2020-08-12	9 530 625	9 628 125
Nordea Hypotek	0,63	2021-07-21	9 530 625	9 628 125
Avgår kortfristig del av långfristig skuld ./.			-292 500	-292 500
			28 299 375	28 591 875

Om fem år beräknas skuld till
kreditinstitut uppgå till:

27 129 375

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	29 250 000	29 250 000
	29 250 000	29 250 000

W

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

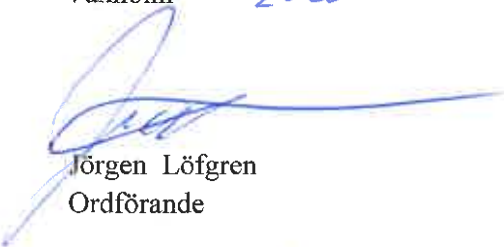
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	4 500
Upplupna sociala avgifter	0	1 414
Upplupna räntekostnader	38 978	40 826
Förskottsbetalda hyror och avgifter	132 146	126 708
Upplupna vattenavgifter	9 957	35 000
Upplupna elavgifter	22 501	24 819
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	0	294 725
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
	223 582	547 992

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	717 379	519 786
Avräkning klientmedel	252 484	305 705
	969 863	825 491


Vaxholm

2020-02-18


Jörgen Löfgren
Ordförande


Ulf Berndolf


Thomas Jacobson


Johanna Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats 25/2-2020


Joakim Häll
BoRevisión AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rindöhöjden, org.nr. 769630-0404

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rindöhöjden 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.

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 styrelsen avser att 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rindöhöjden 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 ledamöters 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.

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 revisionsssed 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 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 25/2-2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor