

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ametisten i Enskede

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 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Carl Bichel	Ordförande
Rickard Callertun	Ledamot
Jan Dahlström	Ledamot
Eric Egan	Ledamot
Ann-Charlott Jubel	Ledamot
Karin Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Daniel Boström	Ordinarie Extern	Nexia
Delegerar -	Suppleant Extern	Nexia

Valberedning

Jenny Karlsson
Pernilla Selander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
De Gamlas Vänner 9	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 4 flerbostadshus.

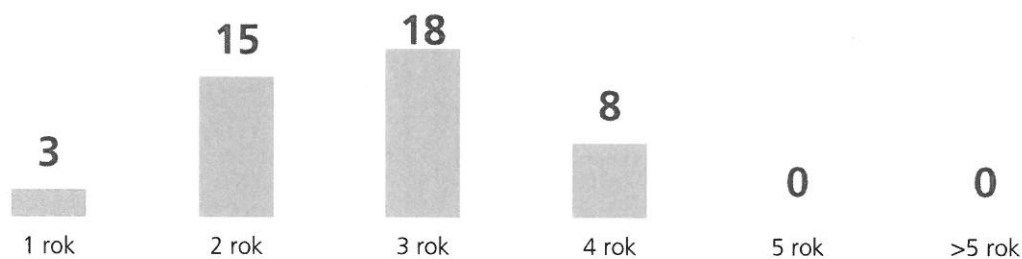
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 515 m², varav 3 006 m² utgör lägenhetsyta och 509 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga konventionella lysrör till LED	2019	
Stamspolning	2019	
Rensning av ventilationskanaler	2018	
Fjärrkontrollslösning till garaget	2018	
OVK	2018	
Garagestädning	2018	
Fönster	2017	Slipa och måla
Filterbyte	2017	Tilluftsfilter i lägenheterna ska bytas varje år
Entrédörrar	2017	Slipa och lacka
Planerat underhåll	År	
Målning av fönster och entrédörrar	2020	
Filterbyte	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

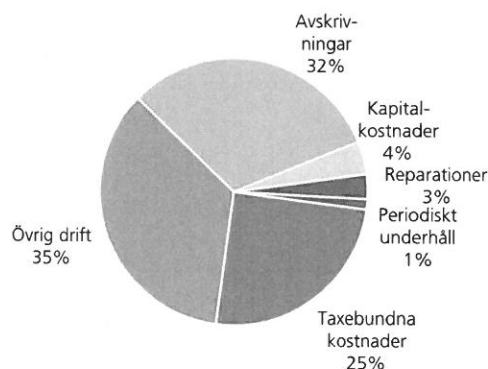
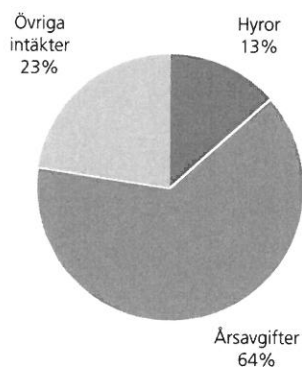
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Proaktiv Clean Stockholm AB
Bredband, TV, Telefoni	Telia
Uppföljning el-, värme- och vattenförbrukning	Compwell
Trädgård	Lindqvist Trädgård

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 449 912	1 221 765
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 369 364	2 388 721
Finansiella intäkter	28	39
Minskning kortfristiga fordringar	9 803	20 346
Ökning av kortfristiga skulder	211 861	20 251
	2 591 056	2 429 357
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 982 649	1 941 949
Finansiella kostnader	119 802	146 762
Minskning av långfristiga skulder	150 000	112 499
	2 252 451	2 201 210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 788 516	1 449 912
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	338 604	228 147

*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. Nybyggda hyreshus är skattebefriade de första 15 åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året föreningen hållit 2 städdagar och styrelsen har haft 8 styrelsemöten. Större underhållsåtgärder under året är att samtliga lysrör bytts till LED och att avloppstammarna spolats. Föreningen har påbörjat utvärdering för att införa elbils-laddstolpar i garaget. PEAB har via garantiåtagande åtgärdat vattenläcka i garaget. Styrelsen följer också upp ett garantiärende om ett par balkongdörrar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	505	505	505	503
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	37
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 927	5 977	6 015	6 045
Elkostnad/m ² totalyta	122	104	100	86
Värmekostnad/m ² totalyta	58	68	52	40
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	42	75	72
Soliditet (%)	85	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-694	-661	-771	-550
Nettoomsättning (tkr)	2 368	2 388	2 374	2 366

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 006 m² bostäder och 509 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	93 186 000	0	0	93 186 000
Upplåtelseavgifter	18 804 000	0	0	18 804 000
Fond för yttre underhåll	208 066	90 200	-21 325	139 191
S:a bundet eget kapital	112 198 066	90 200	-21 325	112 129 191
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 255 877	-90 200	-639 447	-3 526 231
Årets resultat	-693 881	-693 881	660 772	-660 772
S:a ansamlad förlust	-4 949 758	-784 081	21 325	-4 187 002
S:a eget kapital	107 248 308	-693 881	0	107 942 189

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-693 881
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 165 678
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 200
summa balanserat resultat	-4 949 759

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	38 125
att i ny räkning överförs	-4 911 634

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 368 404	2 387 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	960	961
Summa rörelseintäkter		2 369 364	2 388 721
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 681 029	-1 619 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 181	-244 586
Personalkostnader	Not 6	-93 439	-78 065
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-960 821	-960 821
Summa rörelsekostnader		-2 943 471	-2 902 770
RÖRELSERESULTAT		-574 107	-514 049
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 802	-146 762
Summa finansiella poster		-119 774	-146 723
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-693 881	-660 772
ÅRETS RESULTAT		-693 881	-660 772

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	123 856 363	124 817 184
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		123 856 363	124 817 184
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 856 363	124 817 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		378	11 106
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 810 830	1 471 300
Summa kortfristiga fordringar		1 811 208	1 482 406
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 811 208	1 482 406
SUMMA TILLGÅNGAR		125 667 570	126 299 590

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 990 000	111 990 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	208 066	139 191
Summa bundet eget kapital		112 198 066	112 129 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 255 877	-3 526 231
Årets resultat		-693 881	-660 772
Summa fritt eget kapital		-4 949 758	-4 187 002
SUMMA EGET KAPITAL		107 248 308	107 942 189
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 817 147	17 967 147
Leverantörsskulder		280 955	124 486
Skatteskulder		38 450	42 620
Övriga skulder		3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	282 707	223 148
Summa kortfristiga skulder		18 419 262	18 357 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 667 570	126 299 590

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	1 516 705	1 516 705
Hyror garage/parkering	262 500	263 550
Hyror parkering	54 300	64 500
Vattenintäkter	365 388	375 078
Elintäkter	169 495	165 673
Överlåtelse/pantsättning	0	2 240
Öresutjämning	16	14
	2 368 404	2 387 760

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Övriga intäkter	960	961
	960	961

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	857	4 574
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 363	52 100
	Städning entreprenad	63 183	61 338
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	117 656
	Hissbesiktning	6 314	6 159
	Garage	2 000	0
	Gård	1 931	1 966
	Serviceavtal	34 950	34 796
	Förbrukningsmateriel	151 886	473
	Teleport/hissanläggning	10 287	10 133
	Fordon	4 657	1 132
		303 428	290 327
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 759	0
	Lås	0	9 432
	VVS	40 826	2 700
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 375
	Ventilation	0	25 793
	Elinstallationer	19 179	16 256
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 820	0
	Hiss	13 839	14 985
	Skador/klotter/skadegörelse	2 100	0
	Vattenskada	0	5 250
		91 523	83 791
	Periodiskt underhåll		
	VVS	38 125	0
	Garage/parkering	0	21 325
		38 125	21 325
	Taxebundna kostnader		
	El	427 495	364 982
	Värme	204 980	237 395
	Vatten	68 484	68 463
	Sophämtning/renhållning	60 025	62 916
		760 984	733 756
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 301	45 189
	Tomträttsavgäld	303 116	303 116
	Bredband	125 412	120 484
		469 829	468 789
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 140	21 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 681 029	1 619 298

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 219	2 450
	Tele- och datakommunikation	3 187	3 177
	Inkassering avgift/hyra	1 275	6 475
	Befarade förluster	10 434	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	43 750
	Föreningskostnader	10 106	5 235
	Fritids- och trivselkostnader	4 128	2 844
	Förvaltningsarvode	132 636	130 094
	Förvaltningsarvodena övriga	12 853	12 483
	Administration	3 965	10 204
	Korttidsinventarier	8 629	0
	Konsultarvode	1 000	27 875
		208 181	244 586

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 100	59 510
	Kostnadsersättningar	0	171
	Sociala kostnader	22 339	18 384
		93 439	78 065

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	960 821	960 821
		960 821	960 821

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 582 110	130 582 110
	Utgående anskaffningsvärde	130 582 110	130 582 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 764 926	-4 804 105
	Årets avskrivningar enligt plan	-960 821	-960 821
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 725 747	-5 764 926
	Planenligt restvärde vid årets slut	123 856 363	124 817 184
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 500 000	34 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 714 000	47 131 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	18 200 000
		77 714 000	65 331 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	63 200 000
	Lokaler	1 714 000	2 131 000
		77 714 000	65 331 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 516	24 516
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 516	24 516
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 516	-24 516
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 516	-24 516
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	21 388	21 388
	Klientmedel hos SBC	1 788 516	1 449 912
	Fordringar kreditfakturor	926	0
		1 810 830	1 471 300

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	139 191	342 740
	Reservering enligt stadgar	90 200	90 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 325	-293 749
	Vid årets slut	208 066	139 191

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,731 %	17 817 147	17 967 147	2020-03-23
	Summa skulder till kreditinstitut		17 817 147	17 967 147	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 817 147	-17 967 147	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 067 147 kr.

Lån som har slutförfalldag 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	18 592 110	18 592 110

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	18 304	6 711
	Sociala avgifter	6 065	2 109
	Ränta	3 256	1 764
	Avgifter och hyror	237 872	212 564
	Vatten	17 210	0
		282 707	223 148

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

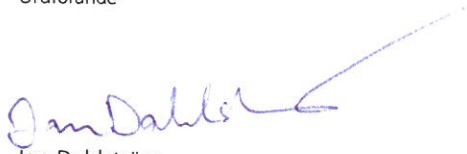
ENSKEDEDALEN den 24/3 2020



Carl Bichel
Ordförande



Rickard Callertun
Ledamot



Jan Dahlström
Ledamot



Eric Egan
Ledamot



Ann-Charlott Jubel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2020



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ametisten i Enskede

Org.nr. 769621-8291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ametisten i Enskede för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, förfälskning, 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 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 Ametisten i Enskede för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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 6 april 2020



Daniel Boström

Auktoriserad revisor