Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kubisten
Org nr: 769622-8308

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kubisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-10. Den ekonomiska planen registrerades 2011-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-23.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är något lägre i år än föregående år.

Årets kassaflöde blev negativt på grund av en extraamortering på 1 700 tkr i samband med villkorsändring av lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 817 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 311 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Telefonfabriken 4 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus bestående av två sammanfogade byggnader om fem respektive elva våningar med totalt 62 bostadsrättslägenheter. Huset färdigställdes 2013.

Föreningen disponerar 47 parkeringsplatser varav 36 bilplatser och fyra Mc-platser i eget garage samt sju bilplatser i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
15	16	21	10	62

Total tomtarea	1 831 m²
Total bostadsarea	5 303 m²
Årets taxeringsvärde	165 128 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	133 009 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
ELLEVIO	El
Stockholm Vatten AB	Vatten
TeliaSonera Sverige AB	Triple Play

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Telefonfabriken 5 (Brf Grafikern). Gemensamhetsanläggningarna omfattar underjordiskt parkeringsgarage samt gångväg inklusive planteringar.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 108 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Reservering för framtida fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea i föreningens hus.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
OVK inkl injustering och rengöring av ventiler	83 tkr
Målning hissdörrar	25 tkr
Summa	108 tkr

Styrelsen har efter föreningsstämman 23 april 2019 haft följande sammansättning:

Styrelse

Styrelseledamöter
Aimar Bergan, ordförande
Rolf Asklöf
Anders Klange
Christina Larsson
Sara Zachrisson

Styrelsesuppleanter
Göran Grunert
Linda Mathiesen
Olle Nylund

Revisorer och övriga funktionärer

Revisor
Deloitte AB
Huvudansvarig: Lars Magnusson

Revisorssuppleant
Lars Helgesson

Valberedning
Dorota Nylund (sammankallande)
Merja Al Basha

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Årsavgiften för 2019, exklusive avgifter för bredband och varmvatten, uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 330	4 328	4 335	4 329	4 293
Resultat efter finansiella poster	495	531	706	486	230
Årets resultat	495	531	706	486	230
Resultat exklusive avskrivningar	2 311	2 348	2 523	2 302	2 047
Balansomslutning	250 496	252 880	255 247	255 639	256 356
Kassaflöde, indirekt metod	-570	-533	1 366	1 131	968
Soliditet %	82	81	80	80	79
Likviditet %	202	235	266	198	135
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	676	676	676	676	676
Lån, kr/m²	8 335	8 882	9 427	9 649	9 872
Skuldkvot	10,2	10,8	11,5	11,8	12,2

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Likviditet: summa omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder vid årets utgång.

Lån, kr/m²: skulder till kreditinstitut vid årets utgång dividerade med boarean.

Skuldkvot: skulder till kreditinstitut vid årets utgång dividerade med summa rörelseintäkter under året.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 829 000	134 616 000	629 732	1 495 178	531 042
Reservering för underhåll enl. stämmobeslut			132 575	-132 575	
Disposition enl. årsstämmobeslut				531 042	-531 042
Årets resultat					494 628
Vid årets slut	**67 829 000**	**134 616 000**	**762 307**	**1 893 645**	**494 628**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 893 645
Årets resultat	494 628
Summa	**2 388 273**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden enligt stadgarna, minimum	132 575
Att balansera i ny räkning	2 255 698
Totalt	**2 388 273**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 330 481	4 328 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 197	15 823
Summa rörelseintäkter		**4 339 678**	**4 344 064**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 359 591	-1 341 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 208	-118 653
Personalkostnader	Not 6	-94 529	-101 850
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 816 799	-1 816 799
Summa rörelsekostnader		**-3 383 128**	**-3 378 402**
Rörelseresultat		**956 550**	**965 662**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 342	12 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 264	-446 836
Summa finansiella poster		**-461 922**	**-434 620**
Resultat efter finansiella poster		**494 628**	**531 042**
Årets resultat		**494 628**	**531 042**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	246 515 200	248 317 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	138 212	153 211
Summa materiella anläggningstillgångar		**246 653 412**	**248 470 211**
Summa anläggningstillgångar		**246 653 412**	**248 470 211**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5	684
Övriga fordringar	Not 10	30 900	30 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	115 921	112 257
Summa kortfristiga fordringar		**146 826**	**143 841**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 695 738	4 265 551
Summa kassa och bank		**3 695 738**	**4 265 551**
Summa omsättningstillgångar		**3 842 564**	**4 409 392**
Summa tillgångar		**250 495 976**	**252 879 603**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 445 000	202 445 000
Fond för yttre underhåll		762 307	629 732
Summa bundet eget kapital		**203 207 307**	**203 074 732**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 893 645	1 495 178
Årets resultat		494 628	531 042
Summa fritt eget kapital		**2 388 273**	**2 026 220**
Summa eget kapital		**205 595 580**	**205 100 952**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	43 000 000	45 900 000
Summa långfristiga skulder		**43 000 000**	**45 900 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 200 000	1 200 000
Leverantörskulder		93 737	205 366
Skatteskulder		61 370	60 180
Övriga skulder		0	4 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	545 289	408 689
Summa kortfristiga skulder		**1 900 396**	**1 878 651**
Summa eget kapital och skulder		**250 495 976**	**252 879 603**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	494 628	531 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 816 799	1 816 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 311 427**	**2 347 841**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 984	16 725
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	21 745	-8 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 330 187**	**2 356 546**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 900 000	-2 890 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 900 000**	**-2 890 000**
Årets kassaflöde	**-569 813**	**-533 454**
Likvida medel vid årets början	**4 265 551**	**4 799 005**
Likvida medel vid årets slut	**3 695 738**	**4 265 551**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Passersystem	Linjär	15
Inventarier	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 585 383	3 585 384
Årsavgifter, varmvatten	106 592	101 593
Årsavgifter, bredband	163 680	163 680
Hyror, lokaler	7 793	7 620
Hyror, garage	467 033	469 964
Summa nettoomsättning	**4 330 481**	**4 328 241**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	8 347	14 563
Fakturerade kostnader	540	1 080
Övriga rörelseintäkter	310	180
Summa övriga rörelseintäkter	**9 197**	**15 823**

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-107 919	0
Reparationer	-43 774	-126 813
Fastighetsskatt	-31 280	-30 090
Gemensamhetsanläggningar	-13 042	-14 010
Försäkringspremier	-44 302	-42 610
Bredband med telefoni och TV	-163 275	-163 275
Administrations- och serviceavtal	-32 145	-27 619
Fastighetsskötsel inkl driftövervakning	-90 693	-81 507
Trädgårdsskötsel	-30 857	-30 060
Städning gemensamma utrymmen	-134 043	-119 976
Snö- och halkbekämpning	-7 438	-5 000
Förbrukningsinventarier	-11 038	-43 459
Vatten	-64 420	-63 311
Fastighetsel	-166 039	-207 116
Uppvärmning	-325 539	-307 605
Sophantering och återvinning	-73 009	-66 631
Övriga driftkostnader	-20 781	-12 018
Summa driftkostnader	**-1 359 591**	**-1 341 100**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 350	-62 965
Arvode, yrkesrevisorer	-16 081	-20 000
Övriga externa kostnader	-29 777	-35 688
Summa övriga externa kostnader	**-112 208**	**-118 653**

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-77 500	-75 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Sociala kostnader	-17 029	-24 350
Summa personalkostnader	**-94 529**	**-101 850**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 801 800	-1 801 800
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 437	-5 437
Avskrivning Installationer	-9 562	-9 562
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 816 799**	**-1 816 799**

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden **Vid årets början**		
Byggnader	180 180 000	180 180 000
Mark	77 220 000	77 220 000
	257 400 000	**257 400 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**257 400 000**	**257 400 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan **Vid årets början**		
Byggnader	-9 083 000	-7 281 200
	-9 083 000	**-7 281 200**
Årets avskrivningar		
Byggnader	-1 801 800	-1 801 800
	-1 801 800	**-1 801 800**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-10 884 800**	**-9 083 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**246 515 200**	**248 317 000**
Varav		
Byggnader	169 295 200	171 097 000
Mark	77 220 000	77 220 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	162 000 000	130 000 000
Lokaler	3 128 000	3 009 000
Totalt taxeringsvärde	**165 128 000**	**133 009 000**
varav byggnader	*106 128 000*	*94 009 000*
och mark	*59 000 000*	*39 000 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	81 553	81 553
Installationer	143 428	143 428
	224 981	**224 981**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**224 981**	**224 981**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-26 925	-21 488
Installationer	-44 845	-35 283
	-71 770	**-56 771**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 437	-5 437
Installationer	-9 562	-9 562
	-14 999	**-14 999**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-86 769**	**-71 770**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**138 212**	**153 211**
Varav		
Inventarier och verktyg	49 191	54 628
Installationer	89 021	98 583

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	30 900	30 900
Summa övriga fordringar	**30 900**	**30 900**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 194	10 718
Förutbetalda driftkostnader	0	2 021
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 431	36 462
Förutbetald kostnad Telia Triple Play	27 213	27 212
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 083	35 844
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**115 921**	**112 257**

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 139 734	3 031 430
Transaktionskonto	1 556 004	1 234 121
Summa kassa och bank	**3 695 738**	**4 265 551**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	44 200 000	47 100 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	**43 000 000**	**45 900 000**

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändring	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,73%	2020-04-28	9 420 000	0	240 000	9 180 000
SEB	0,97%	2021-04-28	9 420 000	0	240 000	9 180 000
SEB	1,21%	2022-04-28	9 420 000	0	240 000	9 180 000
SEB	1,42%	2023-04-28	9 420 000	0	240 000	9 180 000
SEB	1,01%	2024-04-28	9 420 000	0	1 940 000	7 480 000
Summa			**47 100 000**	**0**	**2 900 000**	**44 200 000**

Amorteringarna under de närmaste fem åren beräknas till 1 200 000 kr per år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 628	3 807
Upplupna elkostnader	19 740	25 634
Upplupna vattenavgifter	16 173	0
Upplupna värmekostnader	33 416	0
Upplupna kostnader för renhållning	11 489	2 546
Upplupna revisionsarvoden	13 125	20 000
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	65 300	69 119
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4933	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	378 485	287 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**545 289**	**408 689**

Ställda säkerheter	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2020-03-06

Ort och datum

Aimar Bergan

Rolf Asklöf

Anders Klange

Christina Larsson

Sara Zachrisson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2020.

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

BRF Kubisten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Kubisten i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kubisten
organisationsnummer 769622-8308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kubisten för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kubisten för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 24 mars 2020

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor