

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Taffeln 1
769625-0948

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8-14 |
| Underskrifter | 15 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Taffeln 1, 769625-0948 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten.

Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastighet med fastighetsbeteckning Taffeln 1 i Sollentuna kommun. Styrelsen har sitt säte i Sollentuna.

Brf Taffeln 1 är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter 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 nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 augusti 2012 och nya bestämmelser i stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-26.

Fastigheten omfattar en markareal om 10 145 kvm med tillhörande 12 byggnadskroppar belägna på adresserna Dalbovägen 2A-E, 4A-D, 6A-C samt Strandvägen 4A-E, 6. Fastigheten bebyggdes 1950-1990 och har värdeår 1990.

Lägenheter och lokalers yta

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 324,15 kvm, varav 3 948,15 kvm utgör lägenhetsyta och 376 kvm lokalyta. I föreningen finns 60 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringsplatser till de boende.

Föreningen har i dagsläget 69 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt ett gemensamt bostadsrättstillägg som innebär att bostadsrättsinnehavaren ska få ekonomisk hjälp vid skada.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal avseende teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel med Effekt Konsult & Förvaltning AB.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året haft en anställd som varit ansvarig för föreningens ekonomi.

Arsavgifter

Arsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten, exklusive avskrivningar. Arsavgiften vid årets slut uppgick till 625 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 79 514 000 kr) 238 542 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, amorteringsvillkor framgår av not 10.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 93 medlemmar. Under året 1 upplåtelse hyresrätt med bostadsrätt har skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 163 kr (2,5 % prisbasbelopp) Pantsättningsavgift debiteras köparen med 465 kr per lån (1% prisbasbelopp).

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgitt till 13 ordinarie, 1 konstituerande samt 1 extramöten. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Styrelsen under verksamhetsåret

2019-01-01---2019-05-15

- Jessica Lindberg, ordförande
- Mats Åkesson, ledamot
- Svetlana Annenkova, kassör
- Susanne Wesström, ledamot
- Gianfranco Alongi, suppleant
- Mimmi Grybb, suppleant
- Steve Dahlfors, suppleant

2019-05-15--2019-12-31

- Jessica Lindberg, ordförande
- Mats Åkesson, ledamot
- Svetlana Annenkova, kassör
- Susanne Wesström, ledamot
- Ida Sandberg, ledamot
- Fredrik Sandberg, suppleant
- Jan Skärdin, suppleant
- Daniel Blomgren, suppleant

Revisor

Felicia Krusell, RSM Stockholm AB

Valberedning

Mia Öhrnell & Steve Dahlfors

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Årsavgifter

- Under 2019 har årsavgifterna varit oförändrade.

Under året har följande händelser skett i föreningen

- Fönsterbyte 1 etapp som planerades genomföras under 2019 fått på grund av försening från Fasad & Fönster flyttats till 2020.
- Slutfört målning av burspråk i hela fastigheten.
- Upplåtelse av en hyresrätt med bostadsrätt samt upplåtelseavtal avseende en lokal med bostadsrätt har skett
- Ventilationsrengöring/ injustering har genomförts dock kunde inte OVK slutföras på grund av vissa problem med ventilationen i en del av fastigheten. En rad åtgärder har under 2019 vidtagits och fortsatt under 2020. Målet efter dessa åtgärder är att OVK ska vara genomfört och godkänt under andra kvartal år 2020.
- Det inträffade vattenskada i föreningens fastighet under sista kvartalet 2019. I en lokal har läckage i köket inträffat. Ett avloppsrör under diskbänken har glidit isär, vilket resulterat i att vatten runnit ut på golvet under och framför diskbänkskåpen. Skadan var åtgärdad av Simix Bygg & Fastighet AB mellan december 2019 och mars 2020 och den totala kostanden uppgår 122 345 kr och ersättning från försäkringsbolaget uppgår 18 247 kr. En större del av kostnaden har redovisats under år 2020, även intäkten har redovisats 2020.
- I syfte att utarbeta ett underlag för beslut om stambyte anlätades en konsult att göra staminventering och göra statusbedömning av seende föreninges stammar och vattenledningar. Arbetet med ovan påbörjades under december och fortsatt efter årsskiftet.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning *Belopp i kr*

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| Nettoomsättning | 3 367 004 | 3 417 151 | 3 526 494 | 3 585 064 | 3 946 938 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 354 296,0 | -1 939 358,0 | -1 174 965,0 | -832 041,0 | -2 171 247,0 |
| Soliditet % | 57,0 | 55,0 | 54,0 | 55,0 | 54,0 |

Definitioner: se not 13

Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 73 400 369 | 3 781 162 | 592 038 | -8 221 412 | -1 939 358 | 67 612 788 |
| Inbetalda insatser | 4 084 674 | 764 076 | | | | 4 848 750 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | 150 753 | -2 090 111 | 1 939 358 | |
| Årets resultat | | | | | -1 354 296 | -1 354 296 |
| Vid årets slut | 77 485 043 | 4 545 238 | 742 791 | -10 311 523 | -1 354 296 | 71 107 242 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -10 311 524 |
| Årets resultat | -1 354 296 |
| Summa | -11 665 820 |
| Disponeras för | |
| Till yttre fond avsätts | 238 542 |
| Balanseras i ny räkning | -11 904 362 |
| Summa | -11 665 820 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 3 367 004 | 3 417 151 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | - | 154 432 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 367 004 | 3 571 583 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader och fastighets administration | 4,5 | -2 252 972 | -2 967 012 |
| Personalkostnader | 6 | -196 811 | -198 352 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 509 087 | -1 464 566 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 958 870 | -4 629 930 |
| Rörelseresultat | | -591 866 | -1 058 347 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -762 430 | -881 011 |
| Summa finansiella poster | | -762 430 | -881 011 |
| Resultat före skatt | | -1 354 296 | -1 939 358 |
| Årets resultat | | -1 354 296 | -1 939 358 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 112 383 963 | 113 545 936 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 935 914 | 974 052 |
| | | <u>113 319 877</u> | <u>114 519 988</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>113 319 877</u> | <u>114 519 988</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 42 479 | 48 530 |
| Avräkning för skatter och avgifter | | 27 637 | 33 231 |
| Övriga fordringar | | 30 160 | 12 713 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 64 080 | 39 229 |
| | | <u>164 356</u> | <u>133 703</u> |
| Kassa och bank | | <u>11 827 268</u> | <u>7 517 608</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>11 991 624</u> | <u>7 651 311</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>125 311 501</u> | <u>122 171 299</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 82 030 271 | 77 181 521 |
| Fond för yttre underhåll | | 742 791 | 592 038 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>82 773 062</u> | <u>77 773 559</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -10 311 524 | -8 221 413 |
| Årets resultat | | -1 354 296 | -1 939 358 |
| | | <u>-11 665 820</u> | <u>-10 160 771</u> |
| Summa eget kapital | | <u>71 107 242</u> | <u>67 612 788</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| | 10,11 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 53 065 869 | 53 877 269 |
| Övriga långfristiga skulder | | - | -405 700 |
| | | <u>53 065 869</u> | <u>53 471 569</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 405 700 | 405 700 |
| Leverantörsskulder | | 153 020 | 100 627 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 4 240 | 4 221 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 575 430 | 576 394 |
| | | <u>1 138 390</u> | <u>1 086 942</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>125 311 501</u> | <u>122 171 299</u> |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller föreningen. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

I föreningens fastighet ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastighet redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och avskrivningar.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnad) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar och ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

| | |
|--|------|
| - Stomme | 1,0% |
| - Stammar | 2,5% |
| - Tak | 2,0% |
| - Fasad | 3,3% |
| - Fönster | 2,5% |
| - Inre ytskick (golv, väggar, innertak) | 5,0% |

Avskrivningar på övriga anläggningstillgångar görs utifrån följande:

| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | <i>Ar</i> |
|---|-----------|
| Fastighetsförbättringar | 2,5%-10% |
| Markanläggningar | 4% |
| Installationer | 4%- 6,67% |
| Inventarier och verktyg | 10% |

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 268 890 | 2 167 188 |
| Hyresintäkter bostäder | 332 189 | 451 506 |
| Hyresintäkter lokaler | 579 230 | 617 340 |
| Hyresintäkter parkering | 175 766 | 167 041 |
| Övriga intäkter | 10 930 | 14 076 |
| Summa | 3 367 005 | 3 417 151 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Försäkringsersättning | - | 154 432 |
| Summa | - | 154 432 |

Not 4 Drift

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, inkl städ gäller år 2018 | 150 419 | 206 094 |
| Städ | 96 364 | |
| Yttre skötsel | 107 159 | 55 211 |
| Fastighetsel | 165 737 | 146 384 |
| Fjärrvärme | 635 114 | 618 936 |
| Vatten | 158 271 | 93 037 |
| Sophämtning | 85 024 | 109 943 |
| Reparation och underhåll | 229 016 | 289 436 |
| Snöröjning och sandning | 93 750 | 68 564 |
| Försäkring | 106 404 | 95 559 |
| Fastighetsskatt | 135 031 | 129 437 |
| Kostnader fastighetsskador | 86 154 | 394 989 |
| OVK | 103 654 | 372 303 |
| Stamspolning | 4 669 | 74 875 |
| Summa | 2 156 766 | 2 654 768 |

Not 5 Fastighetsadministration

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Programvaror och förbrukningsmaterial | 10 213 | 5 873 |
| Revisionsarvode | 25 000 | 29 750 |
| Årsstämma | - | 2 500 |
| Konsultarvode | - | 129 885 |
| Mäklararvode upplåtelse | 48 750 | 120 425 |
| Bank-och postkostnader | 3 400 | 3 497 |
| Övrigt | 8 843 | 20 314 |
| Summa | 96 206 | 312 244 |

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Kvinnor | 1 | 1 |
| Totalt | 1 | 1 |

Löner och andra ersättningar

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar | 60 000 | 60 000 |
| Styrelsearvode | 89 758 | 90 930 |
| Summa | 149 758 | 150 930 |
| Sociala kostnader | 47 053 | 47 422 |
| Summa | 196 811 | 198 352 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 762 330 | 880 658 |
| Räntekostnader | 100 | 353 |
| Summa | 762 430 | 881 011 |

| Not 8 Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 119 857 632 | 119 645 173 |
| -Nyanskaffningar | 273 908 | 212 459 |
| Vid årets slut | 120 131 540 | 119 857 632 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -6 311 696 | -4 897 547 |
| -Årets avskrivning | -1 435 881 | -1 414 149 |
| Vid årets slut | -7 747 577 | -6 311 696 |
| Redovisat värde vid årets slut | 112 383 963 | 113 545 936 |
| Varav mark | 36 561 643 | 36 561 643 |
| Redovisat värde byggnader | 75 639 624 | 76 792 104 |
| Redovisat värde markanläggningar | 182 696 | 192 189 |
| Redovisat värde mark | 36 561 643 | 36 561 643 |
| Redovisat värde vid årets slut | 112 383 963 | 113 545 936 |
| Taxeringsvärde (2019) | | |
| Fastigheter | 79 514 000 | 50 251 000 |
| varav byggnader | 37 021 000 | 32 592 000 |

| Not 9 Inventarier, verktyg och installationer | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 1 121 145 | 820 520 |
| -Nyanskaffningar | 35 068 | 300 625 |
| Vid årets slut | 1 156 213 | 1 121 145 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -147 093 | -96 676 |
| -Årets avskrivning | -73 206 | -50 417 |
| Vid årets slut | -220 299 | -147 093 |
| Redovisat värde vid årets slut | 935 914 | 974 052 |

| Not 10 Långfristiga skulder | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Amortering inom 2 till 5 år | 1 622 800 | 1 622 800 |
| Amortering efter 5 år | 51 443 069 | 52 254 469 |

| | Skuld per 2019-12-31 | Skuld per 2018-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Lån 832405 | 17 901 059 | 18 011 615 |
| Lån 166302 | 17 627 510 | 17 810 654 |
| Lån 82927 | 17 943 000 | 18 055 000 |
| Summa långfristiga skulder | 53 471 569 | 53 877 269 |

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 56 000 000 | 56 000 000 |
| | 56 000 000 | 56 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 56 000 000 | 56 000 000 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror/avgifter | 387 092 | 382 627 |
| Upplupen elkostnad | 17 183 | 17 028 |
| Upplupen kostnad fjärrvärme | 86 995 | 91 250 |
| Upplupen kostnad sophämtning | 10 605 | 13 930 |
| Upplupen kostnad vatten | 12 629 | 9 900 |
| Revisionsarvode | 25 000 | 25 000 |
| Snöröjning och sandning | 15 250 | 12 000 |
| Simix arbete vattenskada | 16 270 | 18 571 |
| Underhåll av gemensamma utrymmen | 4 406 | 6 088 |
| | 575 430 | 576 394 |

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

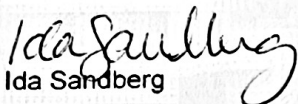
- Avtal med bolag LL Återvinning har träffats och från den 1 februari kommer föreningen igång med källsortering. Med hjälp av suppleanter och styrelseledamöter anordnas ett nytt soprum avsett för källsortering.
- Flera möten med projektledare för Fasad & Fönster sker och den första etappen planeras starta under april månad.
- Styrelsen försöker tillsammans med ventilationsföretag GK komma fram till åtgärder av kvarstående problem med ventilation i föreningens fastighet.
- Inventering av VA stammar visar att stammar har brister och är i renoveringsbehov. Det åligger styrelsen att finna möjligheter och planera stambyte i föreningen.

Underskrifter

Sollentuna 2020-04-23
Ort och datum


Jessica Lindberg

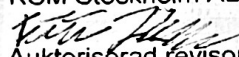

Sussane Wesström


Ida Sandberg


Svetlana Arnenkova


Mats Akesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *2020-04-27*

RSM Stockholm AB

Auktoriserad revisor
Felicia Krusell.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taffeln 1, org.nr 769625-0948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 för räkenskapsåret 2019.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 de 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. De 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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Stockholm den 27 april 2020

RSM Stockholm AB



Felicia Krusell

Auktoriserad revisor