

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orgelpipan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 bostäder och åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler, hyreslägenheter och juridiska personer. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.


Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 5. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar åskledare Fasadtvätt (gondol) Värmeslingor vid entréer.

Styrelsen

Jens Christer Haneklint	Ordförande	Ej omval
Sven Christer Hansson Pihlgen	Ledamot	
Jens Lackmann	Ledamot	Ej omval
Anders Nilsson	Suppleant	
Hans Nilsson	Suppleant	Ej omval
Erik Sjöberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jens Christer Haneklint, Sven Christer Hansson Pihlgen, Jens Lackmann, Anders Nilsson, Hans Nilsson och Erik Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden. 

Revisor

Ole Deurell

Ordinarie Extern

Parameter Revision

Valberedning

Gunnar Lundin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-20.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-06. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-20. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Orgelpipan 12	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

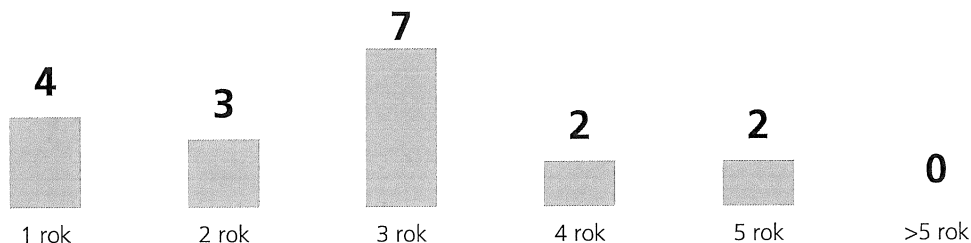
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 918 m², varav 1 918 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Terrass

Cykelgarage

Förvaltning

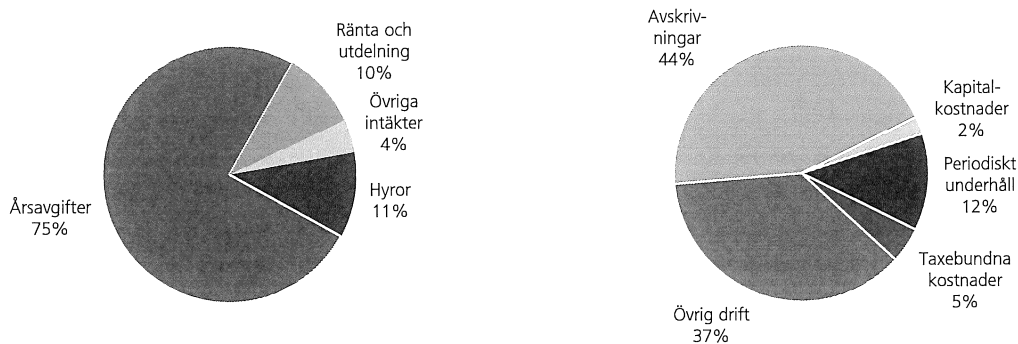
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	Newsec Technical Services AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophämtning	Suez Recycling AB
Hotelltjänster	Scandic
Parkeringsplatser	Parkaden AB
Bredband	Ownit Broadband AB

Övrig information

Garantibesiktning ska ske senast fem år efter godkänd slutbesiktning, vilket var den 23 september 2016.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från Restate till SBC. Per den 20 december 2018 (dagen för årsstämman) överlämnades ansvaret för föreningens drift från projektorganisationen till föreningens medlemmar, dock att Jens Lackmann och Jens Haneklint varit styrelseledamöter under året i syfte att underlätta övergången. Under mars 2019 hölls två extra föreningsstämmor varigenom föreningens stadgar ändrades så att projektbolagets tidigare bestämmanderätt utmönstrades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	999	974	0
Elkostnad/m ² totalyta	19	98	0
Värmekostnad/m ² totalyta	93	108	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	22	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	128	0
Soliditet (%)	99	55	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 407	-2 986	-6
Nettoomsättning (tkr)	2 262	2 153	1 689

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 918 m² bostäder.

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	417 365 000	0	132 200 000	285 165 000
Kapitaltillskott	4 546 398	0	1 587 759	2 958 639
Fond för yttre underhåll	600 000	0	600 000	0
S:a bundet eget kapital	422 511 398	0	134 387 759	288 123 639
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 992 299	-2 985 625	0	-6 674
Årets resultat	-4 407 277	-4 407 277	2 985 625	-2 985 625
S:a ansamlad förlust	-7 399 575	-7 392 902	2 985 625	-2 992 299
S:a eget kapital	415 111 823	-7 392 902	137 373 384	285 131 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 407 277
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 992 299
summa balanserat resultat	-7 399 576

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

600 000
-6 799 576

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 262 027	2 152 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 734	318 800
Summa rörelseintäkter		2 319 760	2 471 762
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 234 407	-2 312 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 093 347	-131 814
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 477 208	-2 985 625
Summa rörelsekostnader		-6 804 962	-5 429 908
RÖRELSERESULTAT		-4 485 202	-2 958 146
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		247 059	-272 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 133	245 493
Summa finansiella poster		77 925	-27 479
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 407 277	-2 985 625
ÅRETS RESULTAT		-4 407 277	-2 985 625

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	415 348 562	314 332 334
Pågående byggnation	Not 9	0	107 485 265
Summa materiella anläggningstillgångar		415 348 562	421 817 599
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		415 348 562	421 817 599
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		139 684	1 248 244
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 574 804	15 718 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	351 450	443 659
Summa kortfristiga fordringar		5 065 938	17 410 527
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		119 337	75 827 448
Summa kassa och bank		119 337	75 827 448
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 185 275	93 237 975
SUMMA TILLGÅNGAR		420 533 837	515 055 574

MT

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	417 365 000	285 165 000
Kapitaltillskott	4 546 398	2 958 639
Fond för yttre underhåll	600 000	0
	Not 12	
Summa bundet eget kapital	422 511 398	288 123 639
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 992 299	-6 674
Årets resultat	-4 407 277	-2 985 625
Summa fritt eget kapital	-7 399 575	-2 992 299
SUMMA EGET KAPITAL	415 111 823	285 131 340
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	4 676 181	13 822 247
Övriga skulder	495 608	215 835 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250 226	266 917
	Not 13	
Summa kortfristiga skulder	5 422 014	229 924 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	420 533 837	515 055 574

MM

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Avskrivningar	2019-2018	2017-2018
Stomme	120 år	120 år
Stommekomplettering/innerväggar	50 år	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år	50 år
El	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Ventilation	25 år	25 år
Hiss	25 år	25 år
Styr- och övervakning	15 år	15 år
Restpost	200 år	200 år
Övervärde tomträtt	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	1 915 692	1 868 640
Hyror garage/parkering moms	0	144 760
Hyror garage moms	298 510	0
Bredbandsintäkter	31 761	41 814
Vattenintäkter	2 524	0
Elintäkter	12 328	96 629
Överlåtelse/pantsättning	0	1 138
Överlåtelse	1 138	0
Öresutjämning	74	-19
	2 262 027	2 152 962

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Övriga intäkter	57 734	318 800
	57 734	318 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	306 762	297 378
	Fastighetskötsel beställning	91 933	0
	Fastighetskötsel gård beställning	26 208	0
	Städning entreprenad	96 941	105 560
	Städning enligt beställning	34 300	0
	Hissbesiktning	3 080	3 010
	Garage	345 562	0
	Serviceavtal	93 225	157 295
	Förbrukningsmateriel	18 231	3 761
		1 016 242	567 004
	Reparationer		
	Entré/trapphus	8 045	3 695
	Lås	1 973	0
	VVS	3 706	0
	Värmeanläggning/undercentral	10 413	0
	Ventilation	1 011	0
	Elinstallationer	2 793	0
	Hiss	7 312	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 891	2 363
		37 143	6 058
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	30 000	0
		30 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	36 763	188 118
	Värme	177 814	207 604
	Kyla	67 950	0
	Vatten	28 073	41 680
	Sophämtning/renhållning	47 899	47 248
		358 499	484 650
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 371	61 598
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	464 842
	Tomträttsavgäld	686 000	686 000
	Bredband	42 152	42 317
		792 523	1 254 757
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 234 407	2 312 469

MA

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Tele- och datakommunikation	4 623	158
	Juridiska åtgärder	218 625	0
	Inkassering avgift/hyra	300	240
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	15 000
	Föreningskostnader	126 759	7 500
	Styrelseomkostnader	0	73
	Förvaltningsarvode	72 146	98 214
	Förvaltningsarvodena övriga	2 588	1 404
	Administration	6 557	5 431
	Konsultarvode	610 840	0
	Vidarefakturerade kostnader	-2 865	3 194
	Övriga driftskostnader	29 400	600
		1 093 347	131 814
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	3 477 208	2 985 625
		3 477 208	2 985 625
Not 8	BYGGNADER	2019-06-30	2018-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	317 317 959	317 317 959
	Nyanskaffningar	104 493 436	0
	Utgående anskaffningsvärde	421 811 395	317 317 959
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 985 625	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 477 208	-2 985 625
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 462 833	-2 985 625
	Planenligt restvärde vid årets slut	415 348 562	314 332 334
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-06-30	2018-06-30
	Pågående om- och tillbyggnad	0	107 485 265
		0	107 485 265

AM

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30
	Skattekonto	73 475	53 829
	Momsavräkning	7 123	11 573
	Klientmedel hos SBC	3 862 369	0
	Fordringar	631 837	0
	Avräkning byggare	0	15 653 222
		4 574 804	15 718 624

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Försäkring	5 419	69 790
	Kabel-TV	0	10 538
	Tomträttsavgäld	171 500	171 500
	Garage	87 360	85 421
	Fastighetsskötsel	26 008	25 119
	Elintäkter	0	5 535
	Årsavgifter	0	47 052
	Bredband intäkt	0	991
	Övrig intäkt	0	10 500
	Hissavtal	17 853	17 213
	Serviceavtal	27 460	0
	Städning entreprenad	5 350	0
	Hyor garage moms	10 500	0
		351 450	443 659

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-06-31	2018-06-30
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	600 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	600 000	0

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	El	4 808	6 700
	Värme	23 130	7 882
	Sophämtning	3 554	0
	Extern revisor	25 000	25 000
	Avgifter och hyror	44 234	144 055
	Serviceavtal	0	20 000
	Fönster & fasadputs	0	63 280
	Konsultarvode	37 125	0
	Juridiska åtgärder	112 375	0
		250 226	266 917

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vid slutbesiktning godkändes inte sommar- respektive vinterdriftsfall. Ombesiktning ska ske.

Styrelsens underskrifter

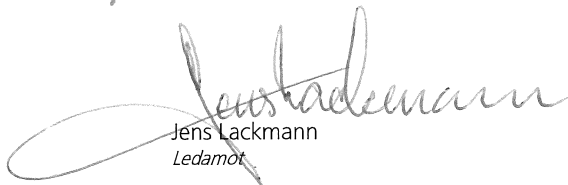
STOCKHOLM den 30 / 12 2019



Jens Christer Haneklint
Ordförande

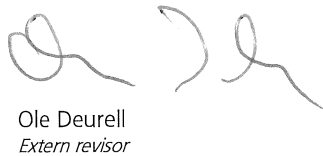


Sven Christer Hansson Pihlsten
Ledamot



Jens Lackmann
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 1 2020
~~2019~~



Ole Deurell
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Orgelpipan 12
Org.nr. 769628-4251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orgelpipan 12 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 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 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.

Parameter

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 Brf Orgelpipan 12 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 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 revisionssed 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 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 2020-01-20



Ole Deurell