



Årsredovisning 2019

Brf Konstgjutaren 2

Org nr 769608-4321

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Bildhuggarvägen 21, 121 44 JOHANNESHOV
konstgjutaren2@hotmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Konstgjutaren 2 i Stockholms kommun förvärvades 2003-04-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Bildhuggarvägen 19-23. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1964.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 449 kvm och utgör lägenhetsyta samt en lokal/förråd på 6 kvm.

Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
4 st	2,5 rum och kök
3 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 28 upplåtna med bostadsrätt och 1 tidigare hyresrätt som återgick till föreningen i början av 2017. Planen är att så småningom sälja och upplåta även denna sista lägenhet.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014 och planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ommålning av lokal	2018
Ommålning av trapphus	2018
Stambyte	2017-18
Ommålning av hyreslägenhet	2017
Reparation av taknock	2016
Åtgärd på gravrost på burspråk	2015
Reparation avloppstam	2014
OVK	2014
Bergvärme 2 borrhål borras	2013
Ny vattenpump monteras	2013
Inkommande vattenledning byts	2013
Avloppsstammar relinas	2013
Nya kompressorer till bergvärme	2013
Ett stuprör byts ut	2013
Byte avloppstam	2011

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-03-06. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 39 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 39.

Under året har 6 överlåtelse skett men ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Yvonne Nordlöf	ledamot/ordf
Therese Grimstad Leinhagen	ledamot / kassör
Noel Kelly	ledamot
Felix Swensson	ledamot

Till **revisor** har Thomas Palmqvist, BDO Mälardalen AB valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Men årets resultat är förbättrat i jämförelse med 2018 års resultat. Anledningen till förbättringen är minskade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är el och den kostnaden har ökat med cirka 10 Kkr år 2019.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Ventil- & termostatbyte	98
Byte av samtliga takstosar	17
Byte av kompressorerna i undercentralen	35
Byggt på elen i lgh samt inköp av elspis	18

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 639 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten men även upptagning av nya lån kan behövas för att finansiera det hela.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
OVK + rengöring	2020	30+30
Energideklaration	2020	30
Byte samtliga yttre fönsterbågar	2020	437
Byte takfläkt	2020	112

Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har upptagit ett nytt lån på 500 Kkr för att finansiera det planerade underhållet.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	17 110 783	4 098 658	30 000	-6 215 806	-6 590 724	8 432 911
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			69 600	-69 600		
Inanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-6 590 724	6 590 724	
Årets resultat					-198 544	-198 544
Belopp vid årets utgång	17 110 783	4 098 658	99 600	-12 876 130	-198 544	8 234 367

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 158	1 085	856	899	899
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-198	-6 591	-2 179	-14	-66
Soliditet, %	38,3	38,9	67,6	78,0	78,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	705	705	564	564	564
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 373	9 373	4 831	3 389	3 389
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 337	12 337	12 337	12 337	12 337
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,17	0,97	0,66	0,71	1,06
Fastighetens belåningsgrad, % **	62,4	61,8	31,5	21,9	21,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-12 876 130
Årets resultat	-198 544
	<hr/>
	-13 074 674
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	93 288
Inanspråktagande ur yttre fond	-92 625
I ny räkning överföres	-13 075 337
	<hr/>
	-13 074 674

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	2		
Årsavgifter och hyresintäkter		1 156 845	1 084 704
Övriga rörelseintäkter		1 000	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 157 845	1 084 704
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-820 911	-7 111 736
Övriga externa kostnader	4	-107 493	-114 767
Personalkostnader	5	-50 076	-46 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 196	-228 956
Summa rörelsens kostnader		-1 201 676	-7 501 620
Rörelseresultat		-43 831	-6 416 916
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-154 713	-173 808
Summa finansiella poster		-154 713	-173 808
Resultat efter finansiella poster		-198 544	-6 590 724
Årets resultat		-198 544	-6 590 724

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 842 347	21 051 993
Inventarier	7	33 129	46 679
Summa materiella anläggningstillgångar		20 875 476	21 098 672
Summa anläggningstillgångar		20 875 476	21 098 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 053	0
Övriga fordringar		39 503	19 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 731	21 831
Summa kortfristiga fordringar		67 287	41 599
Kassa och bank		574 811	527 939
Summa omsättningstillgångar		642 098	569 538
SUMMA TILLGÅNGAR		21 517 574	21 668 210

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 209 441	21 209 441
Yttre fond	99 600	30 000
Summa bundet eget kapital	21 309 041	21 239 441
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-12 876 130	-6 215 806
Årets resultat	-198 544	-6 590 724
Summa fritt eget kapital	-13 074 674	-12 806 530
Summa eget kapital	8 234 367	8 432 911
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	13 000 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder	13 000 000	13 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	55 409	26 802
Aktuell skatteskuld	2 618	3 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225 180	204 824
Summa kortfristiga skulder	283 207	235 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 517 574	21 668 210

Not

9

10

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-43 831	-6 416 916
Avskrivningar	223 196	228 956
Erlagd ränta	-154 713	-173 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 652	-6 361 768
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-4 053	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-21 635	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	28 607	-268 300
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	19 301	18 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 872	-6 611 176
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	6 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	6 300 000
Förändring av likvida medel	46 872	-311 176
Likvida medel vid årets början	527 939	839 115
Likvida medel vid årets slut	574 811	527 939

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2-4%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%
Installationer	10%

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	977 712	977 712
	Hyresintäkter	96 150	45 800
	Överlåtelseavgifter/pantsättningsavgift	9 414	4 761
	Intäkter för bredband/telefoni	57 090	56 430
	Övriga intäkter	-3	1
	Avg andrahandsuthyrning	16 482	0
	Försäkringsersättning	1 000	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 157 845	1 084 704

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	49 596	48 576
	Städ	30 000	29 714
	El	198 853	188 063
	Olja	85 062	33 705
	Fjärrvärme	12 492	12 508
	Vatten och Sophämtning	80 616	81 307
	Kabel-TV och bredband	62 640	62 546
	Fastighetsförsäkring	18 904	18 782
	Fastighetsavgift	40 894	38 773
	Planerat underhåll	92 625	6 473 185
	Reparationer och underhåll	115 765	18 116
	Övriga driftkostnader	33 464	106 461
	Summa driftkostnader	820 911	7 111 736
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	48 251	54 376
	Revisionsarvode	23 157	18 080
	Styrelsekostnader	15 633	13 938
	Serviceavg brf-organisation	5 142	5 082
	Inkasso/betalningsföreläggande	9 252	2 107
	Advokat	0	12 656
	Övriga externa kostnader	6 058	8 528
	Summa övriga externa kostnader	107 493	114 767
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	40 000	36 500
	Sociala kostnader	10 076	9 661
	Summa personalkostnader	50 076	46 161

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	23 967 607	23 967 607
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 967 607	23 967 607
	Ingående avskrivningar	-2 915 614	-2 705 968
	Årets avskrivningar	-209 646	-209 646
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 125 260	-2 915 614
	Utgående redovisat värde	20 842 347	21 051 993
	Redovisat värde byggnader	12 502 333	12 703 497
	Redovisat värde markanläggningar	71 140	79 622
	Redovisat värde mark	8 268 874	8 268 874
	Summa redovisat värde	20 842 347	21 051 993
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	31 096 000	23 200 000
	varav byggnader:	13 296 000	11 400 000

NOTER

Not 7	Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	160 824	160 824
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 824	160 824
	Ingående avskrivningar	-114 145	-94 835
	Årets avskrivningar	-13 550	-19 310
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 695	-114 145
	Utgående redovisat värde	33 129	46 679

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	3 111	3 037
	Förutbetald bredbandsavgift	4 837	4 837
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 718	11 719
	Övr förutbet kost o uppl int	4 065	2 238
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 731	21 831

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	13 000 000	13 000 000
	Summa långfristiga skulder	13 000 000	13 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-12-28	1,23		6 700 000
SEB	2020-03-28	1,25		1 300 000
SEB	2020-04-28	1,25		5 000 000
Summa långfristiga skulder				13 000 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen räntekostnad	1 582	6 352
	Förutbetalda hyror/avgifter	101 830	84 354
	Upplupen fastighetsel	18 659	24 487
	Upplupna styrelsearvoden	52 568	52 568
	Övr uppl kost o förutbet int	50 541	37 063
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225 180	204 824

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	13 000 000	13 000 000
	Summa långfristiga skulder	13 000 000	13 000 000

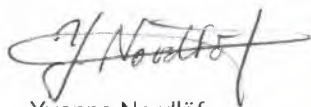
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-12-28	1,23		6 700 000
SEB	2020-03-28	1,25		1 300 000
SEB	2020-04-28	1,25		5 000 000
Summa långfristiga skulder				13 000 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen räntekostnad	1 582	6 352
	Förutbetalda hyror/avgifter	101 830	84 354
	Upplupen fastighetsel	18 659	24 487
	Upplupna styrelsearvoden	52 568	52 568
	Övr uppl kost o förutbet int	50 541	37 063
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225 180	204 824

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Stockholm 2020- 04-19



Yvonne Nordlöf

Noel Kelly



Therese Grimstad Leinhagen



Felix Swensson



Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5-2020.



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Konstgjutaren 2

Org.nr. 769608-4321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Konstgjutaren 2 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Konstgjutaren 2 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors sed 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 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 2020-05-08



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor