

Årsredovisning för
Brf Vårdtornet 12
716416-3805

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och uthyrning av lokaler för affärsändamål.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1975-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vårdtornet 12	1976	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1898 och består av 2 flerbostadshus i 4 respektive 5 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 384 kvadratmeter, varav 1 234 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 150 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
2	5	6	4	-	-

För närvarande har lokalerna följande funktion:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Skönhetsvård	90	Ja	2022-09-30
Frisersalong	60	Ja	2022-09-30

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- cykelförråd och soprum i gårdshuset
- källarförråd i gårdshuset för förvaring av trädgårdsmöbler
- bastu/duschrum och vinkällare i gatuhusets källarplan
- toalett intill tvättstugan
- tvättstuga i gatuhuset med två tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare samt mangel
- fjärrvärmecentral
- verkstadsutrymme utanför fjärrvärmecentralen
- styrelseförråd i gårdshuset

EH
Elin
al
9

Byggnadens tekniska status

Föreningen kontrakterade under 2019 Fastighetsägarna för att upprätta en ny underhållsplan, vilken nu sträcker sig 50 år framåt. Det konstaterades att byggnaderna är väl omhändertagna och i gott skick. Inga akuta underhållsåtgärder behöver utföras, utan viktigast den kommande perioden är att säkerställa att teknisk livslängd blir som förväntat.

Följande större åtgärder är upptagna i underhållsplanen för den kommande 10-årsperioden:

- Förbättringsåtgärder taksäkerhet, samt målning av tak
- Spolning/rensning av vatten- och avloppsrör, samt inspektion av dess skick för beslut om stambyte eller stamreovering (föregående stambyte utfördes 1975)
- Målning av samtliga fönster
- Målning av balkongkassetter
- Fasadvätt, tegel- och putsfasad
- Bättringsmålning trapphus
- Renovering av tvättstuga och utbyte av maskinpark (vid behov)
- Byte av fjärrvärmecentral, byte av radiatorventiler
- Uppdatering styrsystem, linor etc. för hiss

Nedanstående åtgärder har genomförts under tidigare år:

År 2007

- beslut om installation av balkonger i gårdshuset
- byte av städentreprenör
- renovering av gatuhusets fasad
- reparation och ommålning av gatuhusets balkongdörrar och fönster mot gård
- montering av snöräcke och värmekablar i häng-och stuprör i gatuhuset
- utflyttning av vattenkranar från källarförråd
- upphängningsanordning för cyklar och cykelställ
- installation av vattenmätare i hyreslokal (Studio Hud&Spa)
- om målning av gatuentré och butiksfönster (Mano Lara och Studio Hud&Spa)
- montering av brandsläckare i gemensamma lokaler

År 2008

- montering av fyra balkonger i gårdshuset
- målning av fönstren mot gatan
- slipning av stenplattorna på gården

År 2009

- försäljning av råvind och byggnation av vindsetagelägenhet i gårdshuset
- byggnation av källarförråd i gårdshuset
- byte av fläktsystemen i gatu- och gårdshus
- rensning av fläktkanaler
- förstärkt fläktsystem i tvättstugan
- utbyte av tvättmaskiner
- nytt torkskåp i tvättstugan
- installation av avfuktare i gårdshusets källarförråd
- renovering av dusch- och bastuutrymmen i gatuhusets källarplan
- anordnande av relaxrum i anslutning till bastun

År 2010

- installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och lokaler
- installation av postboxar i gatu- och gårdshus
- omfattande ommålning i gatuhusets entréplan och målartvätt i bägge trapphusen

År 2011

- värmekablar har installerats i gatuhusets hängrännor och stuprör som vetter mot gården
- indragning av fiberoptik för bredband, TV och telefoni (Telia)
- målning av trappa och golv i gårdshusets källare
- montering av rensluckor i avloppsstammen i gårdshusets källare

ERA
du
du

År 2012

- byte av backventil i fjärrvärmepump
- ny radiator och byte av shunt i etagevåningen
- åtgärdande av fuktskada vid entrén till gården
- åtgärder av fuktskada i lägenhet 1401

År 2013

- stamrensning och inspektion av rörstatus
- byte av stam- och radiatorventiler
- balansering av energiflödena i fjärrvärmesystemet
- rensning av fläktar
- obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- målning av gatu- och gårdshusets tak
- kodlåshantering av dörr till cykelförråd/soprum
- installation av handtag i stället för dörrvred i entré till gatu- resp. gårdshus
- handikappanpassning av hisskorgen

År 2014

- byte av stamventiler och radiatorventiler
- intrimning av fjärrvärmesystemet
- byte av radiator i lägenhet 1501
- ändrad placering av radiator i gårdshusets högra källardel
- byte av hissmotor och byggnormsanpassning av hisskorg
- stamrensning
- rensning av stuprör och avloppstrumma på gården
- reparation av stuprör i gårdshuset
- reparation av knäckt ledstång i gatuhuset
- genomförd OVK, med byte av två köksfläktar som följd
- byte av trasig värmekabel i gatuhusets ena stuprör
- montering av kodlås i dörr till cykelförråd/soprum och tvättstuga

År 2015

- Installation av vinkällare
- Installation av balkong i gårdshuset

År 2016

- Samtliga lås till gemensamma utrymmen samt portkoder har bytts
- Två säkerhetsdörrar har bytts
- Vattenskada i lägenhet 1501 har åtgärdats

År 2017

- Underhåll av elcentral i gatuhuset
- Målning av gemensamma fönster mellan glasen
- Målning av porten samt dörrarna till gård och gårdshus
- Spolning av stammarna
- Införskaffande av digitalt attesteringsystem (Centsoft via Savetime)

År 2018

- Dränering av innegård, inklusive byte av dagvattenbrunn
- Ombyggnation av ventilation inkl. OVK-besiktning i de båda hyreslokalerna
- Byggnation av cykelförvaring på innegården

År 2019:

- Plantering av sedumtak på cykelförråd
- Brandsläckare i gemensamma utrymmen utbytta
- Upprättande av ny underhållsplan
- Energideklaration inkl. rekommenderade åtgärder för värmesystemet utfört (installation av avgasare och partikelfilter, samt byte av samtliga stamventiler till justerbara ventiler).

EH
LÖ
AU

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi med låg belåning. Föreningen har dock under 2018 och 2019 uppvisa ett negativt resultat, huvudsakligen på grund av att kostnaden för det dräneringsarbete som utfördes på gården under 2018 kraftigt översteg vad som var budgeterat i den då aktuella underhållsplanen. Styrelsen beslutade med anledning av detta att uppta ett nytt lån på 500 000 kr under 2019 för att finansiera dräneringen, samt att kontraktera sakkunnigt bolag för att upprätta en ny mer detaljerad underhållsplan. I samband med upptagandet av nytt lån förhandlades även låneräntan på befintligt lån ned.

För att möta de kommande underhållsbehoven har Styrelsen under 2019 beslutat att öka den årliga avsättningen till underhållsfonden från 148 883 kr till 200 000 kr, samt att göra en avgiftshöjning för bostadsrätterna med 10% från och med januari 2020.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Föreningen har sedan 2016 hyrt in en extern fastighetsskötare genom Veteranpoolen med ansvar för s.k. rondering.

Övriga avtal

Föreningen köper dessutom externa tjänster enligt följande:

- uppvärmning via fjärrvärmeanslutning genom Fortum / Stockholm Exergi
- driftkontroll av fjärrvärmeanläggning genom Energisparkonsult AB.
- underhåll av värmeslingor i hängrännor och stuprör genom Dimson AB.
- hisskötsel och besiktning genom OTIS
- sophämtning genom Veolia (ej hushållssopor som hanteras av Stockholm Stad)
- trappstädning genom S3 Städservice
- entrémattor genom Carpeting / Berendsen Textil Service AB

Föreningen har kabel-tv via ComHem med möjlighet till bredbandsuppkoppling och telefoni mot särskild avgift samt fiberoptik med motsvarande anslutningsmöjligheter efter enskilt avtal med Telia.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året två överlåtelser skett.

Vid ingången av 2019 var antalet medlemmar i föreningen 25. Vid utgången av 2019 var antalet medlemmar 24st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen har fram till årsstämman 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
David Dernulf	Ordförande
Pär Carlstedt	Ordinarie ledamot
Rebecka Wigsén	Ordinarie ledamot
Tomas Israelsson Jönsson	Suppleant
Malin Rylander	Suppleant

Styrelsen har från och med årsstämman 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Malin Rylander	Ordförande
Ulrika Ögren	Ordinarie ledamot
Anna Ingmanson	Ordinarie ledamot
Björn Friman	Suppleant
Tomas Israelsson Jönsson	Suppleant

Handwritten signature and initials in blue ink, including "EIA", "AL", and "EIO".

Pär Carlstedt

Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Elias Haraldsson	Ordinarie Extern	Allegretto Revision AB
Barbro Wikman	Suppleant Extern	Allegretto Revision AB

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	879 271	864 673	860 121	856 231	913 644
Resultat efter finansiella poster	-466 625	-86 761	178 973	92 577	286 649
Soliditet, %	35	53	54	49	47
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	433	433	434	433	482
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 216	810	810	810	810
Elkostnad/kvm totalyta	31	31	27	24	20
Värmekostnad/kvm totalyta	148	149	141	146	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	18	17	16

Eget kapital

	Insatser	Kap. tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 286	530 487	1 073 714	303 999	-383 354	-86 761
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-86 761	86 761
Avsättning yttre fond				148 883	-148 883	
Årets resultat						-466 625
Belopp vid årets slut	136 286	530 487	1 073 714	452 882	-618 998	-466 625

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-618 998
årets vinst	-466 625
Totalt	-1 085 623
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	200 000
balanseras i ny räkning	-1 285 623
Summa	-1 085 623

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EK", "AC", and "H".

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	879 271	864 673
Övriga rörelseintäkter		2 072	5 672
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		881 343	870 345
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-431 279	-450 663
Övriga externa kostnader	4	-846 804	-417 238
Personalkostnader		-	-30 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 550	-46 790
Summa rörelsekostnader		-1 334 633	-944 691
Rörelseresultat		-453 290	-74 346
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 885	3 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 220	-16 300
Summa finansiella poster		-13 335	-12 415
Resultat efter finansiella poster		-466 625	-86 761
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-466 625	-86 761
Skatter			
Årets resultat	5	-466 625	-86 761

led
av
en
RE

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	6	1 837 436	1 860 086
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	303 486	220 266
Summa materiella anläggningstillgångar		2 140 922	2 080 352
Summa anläggningstillgångar		2 140 922	2 080 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		222 852	199 573
Övriga fordringar		60 606	60 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 110	16 752
Summa kortfristiga fordringar		300 568	276 595
Kassa och bank			
Kassa och bank		714 748	628 629
Summa kassa och bank		714 748	628 629
Summa omsättningstillgångar		1 015 316	905 224
SUMMA TILLGÅNGAR		3 156 238	2 985 576

ERA
20
AU

RE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 740 487	1 740 487
Fond för yttre underhåll		452 882	303 999
Summa bundet eget kapital		2 193 369	2 044 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-618 998	-383 354
Årets resultat		-466 625	-86 761
Summa fritt eget kapital		-1 085 623	-470 115
Summa eget kapital		1 107 746	1 574 371
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	1 500 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		153 728	48 584
Skatteskulder		77 559	60 341
Övriga skulder		19 500	19 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 705	282 780
Summa kortfristiga skulder		548 492	411 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 156 238	2 985 576

EM
AV
OK

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-466 625	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	56 550	
	<u>-410 075</u>	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-410 075	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 974	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	137 287	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-296 762	
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-117 120	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117 120	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	
Årets kassaflöde	86 118	
Likvida medel vid årets början	628 629	
Likvida medel vid årets slut	<u>714 747</u>	

EH
 Al
 R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
-Inventarier, verktyg och installationer	5
- Balkong	40
Inventarier Ventilationsaggregat & Avgasare	12

GH
el
Al
R

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	534 773	534 773
Hysesintäkter, lokaler	344 498	329 900
	<u>879 271</u>	<u>864 673</u>

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Uppvärmning	205 283	206 823
El	42 293	43 392
Vatten och avlopp	26 282	25 811
Hiss	895	2 167
Sophämtning	42 321	46 915
Städning	25 230	26 215
Fastighetsskötsel	21 898	19 827
Kabel-TV och Bredband	2 974	2 870
Hyra av mattor	21 917	17 229
Snöröjning	8 746	19 246
Fastighetsförsäkring	30 748	28 954
Förbrukningsmaterial, fastighet	813	996
Förbrukningsinventarier, fastighet	1 879	10 218
	<u>431 279</u>	<u>450 663</u>

EH
EH
EH

Not 4 Övriga externa kostnader

Reparationer och underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Gård	7 957	1 264
Vatten och avlopp	4 137	
Värme	6 525	7 118
Tvättstugan		11 766
Elanläggning	9 029	1 622
Hissar	10 282	22 641
Övrigt	18 301	
Huskropp	64 813	32 472
	121 044	76 883

Planerade underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Huskropp-Dränering	561 211	219 600
	561 211	219 600

Administrativa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Telefon och porto	200	143
Sammanträdeskostnader	8 375	2 280
Revisionsarvode	13 152	9 912
Kameral förvaltning	39 707	34 848
Bankkostnader	1 934	2 173
Övriga kostnader	1 777	610
Trivselkostnader	895	5 704
Konsultarvoden	37 820	12 856
	103 860	68 526

Fastighetsskatt

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt	60 689	52 229
	60 689	52 229

Not 5 Resultat efter fondering

Årets resultat	-466 625	-86 761
Avsättning till yttre underhållsfond	-200 000	-148 883
Resultat efter fondering	-666 625	-235 644

EM
EB
AL
JL

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 780 247	2 780 247
	<u>2 780 247</u>	<u>2 780 247</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-920 161	-897 511
-Årets avskrivning enligt plan	-22 650	-22 650
	<u>-942 811</u>	<u>-920 161</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 837 436	1 860 086

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193 454	193 454
	<u>193 454</u>	<u>193 454</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-193 454	-193 454
	<u>-193 454</u>	<u>-193 454</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	385 656	198 690
-Nyanskaffningar	117 120	186 966
	<u>502 776</u>	<u>385 656</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-165 390	-141 250
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-33 900	-24 140
	<u>-199 290</u>	<u>-165 390</u>
Redovisat värde vid årets slut	303 486	220 266

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 000 000	1 000 000
	500 000	
	<u>1 500 000</u>	<u>1 000 000</u>

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	2 000 000	2 000 000

EA
OK
JA

Underskrifter

Stockholm den 2020-03-03



Malin Rylander
Ordförande



Ulrika Ögren
Ledamot



Anna Ingmanson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2020



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vårdtornet 12

Org.nr 716416-3805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdtornet 12 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. 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

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 Vårdtornet 12 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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:

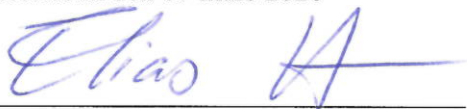
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 17 mars 2020



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor