



Årsredovisning 2019

Brf Rattmuffen

Org. 769616-1947

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Brf Rattmuffen Gröndalsvägen 37, 117 66 STOCKHOLM

Mail: info@brfrattmuffen.se

www.brfrattmuffen.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbeekonomi.se

www.rbeekonomi.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.

Föreningens fastighet, Ratten 1, Ratten 3 och Ratten 13 i Stockholms kommun förvärvades 2009-12-15.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus på adress Gröndalsvägen 37, 33 och 39. Fastigheten byggdes 1913 och har värdeår 1975 och 1977.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 488 kvm, varav 2 855 kvm utgör lägenhetsyta och 633 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

21 st 1 rum och kök
36 st 2 rum och kök
7 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 59 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Föreningen har 12 uthyrda lokaler. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan. Nuvarande underhållsplan sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av radiatorventiler	2014
Renovering hiss i 33:an	2015
Slipning/lackning portar samt skyltfönster Blomsterhandel	2015
Stambyte	2017
Installation radonsug	2018
Ny borätt i 39:an	2018
Omläggning tak	2018
Stambyte	2018

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-07. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 83 st. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 20. Antalet medlemmar som utträtt under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 85. Under året har 12 överlåtelser skett och en upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Dahlberg	ledamot/ordf
Bodil Moberg	ledamot
Jonas Lindström	ledamot
Alf Bruhn	ledamot
Kerstin Ålander	ledamot
Elisabet Stern	ledamot
Peter Wählin	suppleant
Kristina Ehrling	suppleant
Nicolas Schoeffler	suppleant
Karl Noremo	suppleant

Till revisor har Joakim Mattsson , Borevision, valts.

Valberedningen består av Eva Heijbel och Anna Lundblad varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal 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 omfattande trapphusreovering har pågått under 2019. Den har innefattat nya säkerhetsdörrar, nya ytskikt, ny el i trapphus och nytt fastighetsnät fiber.

Under 2019 genomfördes också en OVK-besiktning samt slutfördes och såldes den nya lägenheten i 37:an som föreningen upplåtit.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust som dock är lägre än förlusten år 2018. I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta beror bl.a. på nybyggnation med totalt 3 985 Kkr, amorteringar med 700 Kkr samt inkomna insatser om totalt 2 925 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och aktiverats:

Genomförd åtgärd	Kkr
Ombyggnad lokal till borätt	1 696
Renovering trapphus	1 853
Installation fiber	423
Installation säkerhetsdörrar	1 440

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 780 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Yttertak reparation 39	2020	400
Yttertak målning 37 och 39	2021	400
Statusbesiktning fasader	2020	30
Nytt smidestaket mot gården	2020	100
Renovering hiss 37 och 39	2020	550
Entrédörrar gata och gård	2023	300

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 455 751	11 910 248	878 763	-8 154 285	-676 155	63 414 322
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			169 602	-169 602		
Balanseras i ny räkning				-676 155	676 155	
Insats och upplåtelse	882 411	2 042 589				2 925 000
Årets resultat					-368 653	-368 653
Belopp vid årets utgång	60 338 162	13 952 837	1 048 365	-9 000 042	-368 653	65 970 669

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2890	2771	2712	2989	2571
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-369	-676	-5018	243	-310
Soliditet, %	72	80	67	81	81
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	713	713	713	658
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 119	9 556	10 305	5 266	5 266
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 846	21 947	21 893	21 893	21 893
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,41	1,03	1,12	1,54	2,02
Fastighetens belåningsgrad, % **	30	32	42	20	19

* 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	-9 000 042
Årets resultat	-368 653
	<hr/>
	-9 368 695
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	222 891
I ny räkning överföres	-9 591 586
	<hr/>
	-9 368 695

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.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 889 707	2 759 846
Övriga rörelseintäkter		0	11 150
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 889 707	2 770 996
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 361 518	-1 466 283
Övriga externa kostnader	4	-231 829	-256 887
Personalkostnader	5	-119 286	-116 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 201 027	-1 347 866
Summa rörelsens kostnader		-2 913 660	-3 187 484
Rörelseresultat		-23 953	-416 488
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 269	10 993
Räntekostnader		-360 969	-270 660
Summa finansiella poster		-344 700	-259 667
Resultat efter finansiella poster		-368 653	-676 155
Årets resultat		-368 653	-676 155



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	83 662 161	81 299 332
Inventarier, verktyg och installationer	8	30 900	33 631
Pågående arbeten	9	1 892 600	1 426 369
Summa materiella anläggningstillgångar		85 585 661	82 759 332
Summa anläggningstillgångar		85 585 661	82 759 332
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 301	22 516
Övriga fordringar		104 200	86 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	107 672	76 918
Summa kortfristiga fordringar		215 173	185 743
Kassa och bank		6 168 823	7 235 996
Summa omsättningstillgångar		6 383 996	7 421 739
SUMMA TILLGÅNGAR		91 969 657	90 181 071

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatser	60 338 162	59 455 751
Upplåtelseavgifter	13 952 837	11 910 248
Yttre fond	1 048 365	878 763
Summa bundet eget kapital	75 339 364	72 244 762
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-9 000 042	-8 154 285
Årets resultat	-368 653	-676 155
Summa ansamlad förlust	-9 368 695	-8 830 440
Summa eget kapital	65 970 669	63 414 322
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	24 487 000	25 887 000
Övriga skulder	114 599	114 599
Summa långfristiga skulder	24 601 599	26 001 599
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	700 000	0
Leverantörsskulder	195 493	321 369
Aktuell skatteskuld	1 815	6 911
Övriga skulder	0	866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500 081	436 004
Summa kortfristiga skulder	1 397 389	765 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 969 657	90 181 071

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-23 953	-416 488
Avskrivningar	1 201 027	1 347 866
Erhållen ränta mm	16 269	10 993
Erlagd ränta	-360 969	-270 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	832 374	671 711
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	19 215	-20 397
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-43 291	-67 252
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-125 876	69 550
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	52 761	84 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	735 183	738 410
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-3 561 126	-48 500
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	0
Pågående arbete	-466 230	-4 251 232
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 923 156	-4 299 732
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	882 411	2 972 836
Upplåtelseavgifter	2 042 589	5 577 164
Amortering långfristiga lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 225 000	7 850 000
Förändring av likvida medel	-1 067 173	4 288 678
Likvida medel vid årets början	7 235 996	2 947 317
Likvida medel vid årets slut	6 168 823	7 235 996

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad, 1,65% (sammanvägd procentsats)

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	1 921 125	1 882 845
	Hyresintäkter bostäder	292 589	301 289
	Hyresintäkter lokaler	536 306	512 027
	Överlåtelseavgift	9 193	2 276
	Pantsättningsavgift	3 690	5 894
	Övriga fakturerade kostnader	950	0
	Övriga intäkter	54 880	45 084
	Bredband	51 358	0
	Värme	19 616	19 181
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 889 707	2 759 846
Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel inkl städ	95 977	94 539
	Snöröjning	16 846	15 071
	Hissbesiktning	4 357	3 408
	El	119 146	99 195
	Fjärrvärme	480 182	473 764
	Vatten	78 833	135 797
	Sophämtning	24 001	64 263
	Kabel-TV	31 830	16 417
	Reparationer och underhåll	176 163	202 513
	Fastighetsskatt	127 721	126 234
	Försäkring	38 965	57 155
	Övriga tjänster	167 497	177 927
	Summa driftkostnader	1 361 518	1 466 283
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	96 541	93 913
	Revisionsarvode	22 107	21 712
	IT-tjänster	6 059	7 155
	Konsultarvoden	24 901	4 685
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	82 221	129 422
	Summa övriga externa kostnader	231 829	256 887
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	93 000	91 000
	Sociala kostnader	26 286	25 448
	Summa personalkostnader	119 286	116 448
Not 6	Avskrivningar	2019	2018
	Avskrivningar byggnader och inventarier	1 201 027	1 065 480
	Utrangering tak nr 37		282 386
	Summa av- och nedskrivningar	1 201 027	1 347 866



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	91 662 279	72 593 422
	Inköp	0	48 500
	Omklassificeringar	3 561 125	19 020 357
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 223 404	91 662 279
	Ingående avskrivningar	-10 362 947	-9 362 083
	Återföring avskrivning	0	61 885
	Årets avskrivningar	-1 198 296	-1 062 749
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 561 243	-10 362 947
	Utgående redovisat värde	83 662 161	81 299 331
	Redovisat värde byggnader	61 129 237	58 766 408
	Redovisat värde mark	22 532 924	22 532 924
	Summa redovisat värde	83 662 161	81 299 332
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	74 297 000	56 534 000
	varav byggnader:	38 545 000	31 452 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	54 616	54 616
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 616	54 616
	Ingående avskrivningar	-20 985	-18 254
	Årets avskrivning	-2 731	-2 731
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 716	-20 985
	Utgående redovisat värde	30 900	33 631
Not 9	Pågående arbeten	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 426 369	16 539 766
	Årets nedlagda kostnader	4 027 501	4 251 231
	Omklassificeringar	-3 561 270	-19 364 628
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 892 600	1 426 369
	Utgående redovisat värde	1 892 600	1 426 369
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	37 603	35 485
	Bredband	15 668	7 086
	Förvaltning i Ösd	24 497	23 998
	Kabel tv	8 288	4 568
	Övriga förutbetalda kostnader	21 616	5 781
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 672	76 918



NOTER

Not 11 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 1 år	700 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	2 800 000	0
SEB	20 987 000	25 887 000
Summa långfristiga skulder	24 487 000	25 887 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2023-03-28	1,22		1 553 471
SEB	2023-12-28	1,51		4 000 000
SEB	2020-12-28	0,88		3 833 539
SEB	2020-03-28	1,61	350 000	3 150 000
SEB	2024-01-28	1,57	350 000	4 650 000
SEB	2020-12-28	0,88		3 999 990
SEB	2023-12-28	1,51		4 000 000
Summa			700 000	25 187 000
Avgår kortfristig del				700 000
Summa långfristiga skulder				24 487 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen räntekostnad	10 601	9 961
Förutbetalda hyror/avgifter	219 155	180 453
Uppl el	13 903	8 468
Uppl fjärrvärme	60 504	65 009
Övriga upplupna kostnader	195 918	172 113
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500 081	436 004

NOTER

Övriga noter

Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 687 000	26 587 000
Summa ställda säkerheter	25 687 000	26 587 000

Stockholm 2020- 04 - 22



Björn Dahlberg



Elisabet Stern



Bodil Moberg



Jonas Lindström



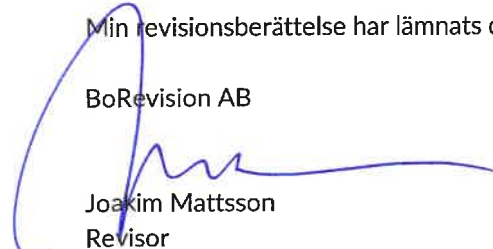
Alf Bruhn



Kerstin Ålander

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2020.

BoRevision AB



Joakim Mattsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rattmuffen, org.nr. 769616-1947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rattmuffen 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rattmuffen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4/5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB