

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 115

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sven Rickard Persson	Ordförande
Bengt Axel Assarsson	Ledamot
Kerstin Elisabeth Bokvist Fahlén	Ledamot
Andreas Kristoffer Edin	Ledamot
Linda Birgitta Kling	Ledamot
Annika Helena Lundberg	Ledamot

Avgått 2020-02-27

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Matz Ekman	Ordinarie Extern
Michael Bokrot	Ordinarie Intern
Karl Einar Stridh	Suppleant Intern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Erik Cernjul
Sherlot Jonsson
Daniel Pihl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Toppseglet 22	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

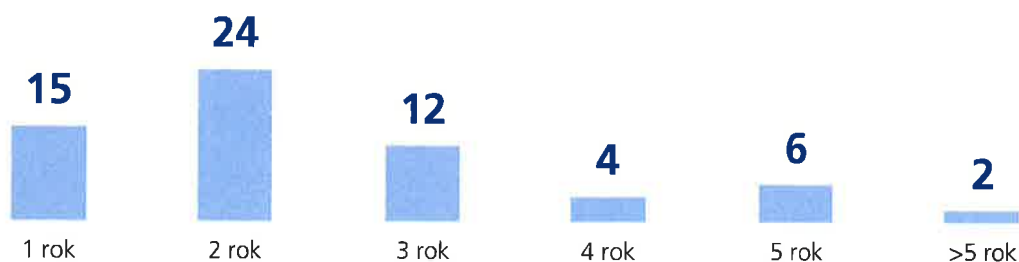
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 280 m², varav 3 616 m² utgör lägenhetsyta och 1 664 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager och lagerkontor	546 m ²	2022-01-31
Lager	49 m ²	2022-03-31
Förråd	22 m ²	2020-09-30
Frisersalong	36 m ²	2021-09-30
Kontor	44 m ²	2021-10-31
Kontor och lager	119 m ²	2021-09-30
Kontor	57 m ²	2020-09-30
Lager	31 m ²	2022-02-28
Förråd	2 m ²	Tills vidare
Parkering	320 m ²	2020-03-31
Lager	8 m ²	2020-05-31
Förråd	21 m ²	2022-08-01
Kontor	44 m ²	2021-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av entrédörrar till trapphus Bryggvägen 4, och Klyvarvägen 6	2017	Klart, viss efterjustering kvarstår
Ombyggnad av gamla grovsoprummet till ny bostadsrätt (Lgh 63)	2016 - 2017	Klar januari -19, såld januari -19
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av frånluftsfläktar på Gröndalsvägen 106 och 108	2017-2018	
Renovering av fönster, renovering/byte av balkongdörrar	2018-2019	Utredning påbörjad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetservice	Åkerlunds Fastighetservice AB
Leverans av el	Ellevio AB/Fortum AB
Leverans av fjärrvärme	Fortum AB
Hämtning av hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Hämtning av övrigt avfall	SUEZ RECYCLING AB
Leverans av tappvatten	Stockholm Vatten AB
Städning av trapphus och allmänna utrymmen i fastigheten	Städ-Assistans
Snöröjning och sandning	Gröndals Mark och Park(skötsel)
Snöskottning av tak och årlig besiktning av tak	Takjour AB
Service och reparationer av utrustningen i tvättstugan och torkrummet	Söderkyl AB
Leverans av TV och internet	Comhem och Bredbandsbolaget
Webbhotell för föreningens hemsida	Binero AB
Bevakningsavtal av p-förbudet på Gröndalsvägen	Q-Park
Förhandling av hyror för hyresbostäder	Fastighetsägarna AB
Förhandling av föreningens lån och försäkringsmäklare	Svenska Bolån AB
Service av ventilationen	Bravida Klimatservice AB
Spolning av avloppssystemet	Avloppsteknik Svenska AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revision	BDO Mälardalen AB
Styrelserådgivning och styrelseutbildning	Bostadsrätterna
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

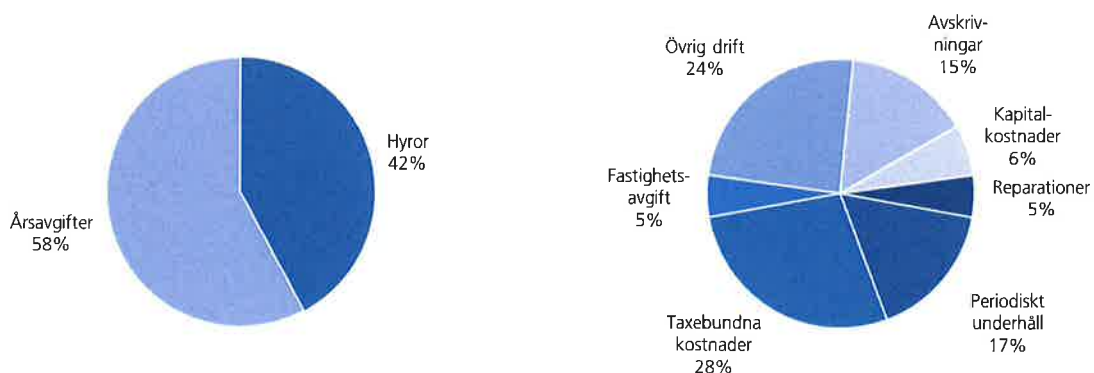
12

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 923 092	2 908 177
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 854 746	4 012 386
Finansiella intäkter	452	349
Minskning kortfristiga fordringar	7 725	0
Medlemsinsatser	1 900 000	0
Balkongfond	600	600
Ökning av kortfristiga skulder	360 154	0
	6 123 677	4 013 335
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 306 670	2 032 789
Finansiella kostnader	180 870	144 407
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	218 750
Ökning av kortfristiga fordringar	0	57 086
Minskning av kortfristiga skulder	0	545 387
	2 487 540	2 998 420
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 559 229	3 923 092
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 636 137	1 014 916

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garaget har iordningsställt. Beläggningen medför idag större intäkter än tidigare hyresgäst genererade. Alla platser utom en är uthyrda per februari -20, vilket innebär att investeringen betalar sig på fyra år.

Arbetet med att byta belysning till energisnålare har utförts efter räkenskapsårets slut. Beräknas betala sig genom lägre elförbrukning på tre år.

Grovsoprummet som byggts om till lägenhet har sålts.

Förundersökning för att åtgärda fönster och balkongdörrar har inletts.

Förundersökning angående översyn av stammar har inletts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelser under året: 5 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	714	714	714	714
Hyror/m ² hyresrättsyta	613	764	809	793
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 924	6 996	6 996	7 485
Elkostnad/m ² totalyta	18	12	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	106	112	111	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	15	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	28	41	56
Soliditet (%)	74	73	72	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	925	1 404	1 422	759
Nettoomsättning (tkr)	3 840	3 953	4 014	3 955

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 616 m² bostäder och 1 664 m² lokaler.

2

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	54 657 500	577 500	0	54 080 000
Upplåtelseavgifter	8 487 233	1 322 500	0	7 164 733
Fond för yttre underhåll	302 443	258 792	-200 000	243 651
Balkongfond	2 300	600	0	1 700
S:a bundet eget kapital	63 449 476	2 159 392	-200 000	61 490 084
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 236 642	-258 792	1 603 699	-3 581 549
Årets resultat	925 330	925 330	-1 403 699	1 403 699
S:a ansamlad förlust	-1 311 312	666 538	200 000	-2 177 850
S:a eget kapital	62 138 164	2 825 930	0	59 312 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	925 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 977 850
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 792
summa balanserat resultat	-1 311 312

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

302 443
-1 008 869

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

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 840 326	3 953 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 420	58 986
Summa rörelseintäkter		3 854 746	4 012 386
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 986 770	-1 711 319
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 109	-260 360
Personalkostnader	Not 6	-122 791	-61 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-442 328	-431 840
Summa rörelsekostnader		-2 748 998	-2 464 629
RÖRELSERESULTAT		1 105 748	1 547 757
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		452	349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 870	-144 407
Summa finansiella poster		-180 418	-144 058
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		925 330	1 403 699
ÅRETS RESULTAT		925 330	1 403 699

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	76 899 588	76 189 400
Pågående byggnation	Not 9	0	1 152 516
Summa materiella anläggningstillgångar		76 899 588	77 341 916
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 899 588	77 341 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 646	58 511
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 609 165	3 925 888
Summa kortfristiga fordringar		7 612 811	3 984 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 612 811	3 984 399
SUMMA TILLGÅNGAR		84 512 399	81 326 316

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 144 733	61 244 733
Fond för yttre underhåll	Not 11	302 443	243 651
Balkongfond		2 300	1 700
Summa bundet eget kapital		63 449 476	61 490 084
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 236 642	-3 581 549
Årets resultat		925 330	1 403 699
Summa fritt eget kapital		-1 311 312	-2 177 850
SUMMA EGET KAPITAL		62 138 164	59 312 234
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 000 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	9 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 500 000	12 000 000
Leverantörsskulder		216 991	160 833
Övriga skulder		150 688	93 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	506 557	259 280
Summa kortfristiga skulder		10 374 236	12 514 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 512 399	81 326 316

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Ventilation/VVS	25 år / 40 år	25 år / 40 år
Energijätgärder	20 år	20 år
Tak	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 217 058	2 195 001
Hyror bostäder	562 546	537 521
Hyror lokaler momspliktiga	561 132	1 027 713
Hyror lokaler	210 279	89 611
Hyror parkering moms	112 525	86 000
Hyror parkering	154 700	0
Hyror förråd	12 500	0
Vatten-/värmeintäkter	9 520	2 380
Avgift andrahandsuthyrning	0	15 135
Öresutjämning	66	39
	3 840 326	3 953 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 400	25 451
Övriga intäkter	10 020	33 535
	14 420	58 986

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 218	57 460
	Fastighetsskötsel beställning	4 092	13 576
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 042	2 543
	Snöröjning/sandning	83 609	51 394
	Städning entreprenad	65 768	60 174
	Städning enligt beställning	0	4 660
	Gemensamma utrymmen	1 153	0
	Garage	515	441
	Sophantering	12 316	0
	Gård	2 300	2 601
	Serviceavtal	12 415	9 636
	Förbrukningsmateriel	2 214	3 294
	Brandskydd	12 699	5 870
		282 343	211 650
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 553	16 914
	Brf Lägenheter	8 125	0
	Lokaler	0	5 553
	Gemensamma utrymmen	9 833	0
	Tvättstuga	33 113	46 437
	Entré/trapphus	4 324	0
	Lås	9 557	1 239
	VVS	42 777	21 838
	Värmeanläggning/undercentral	3 477	0
	Ventilation	0	7 301
	Elinstallationer	0	3 092
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 567
	Bredband	5 435	0
	Mark/gård/utemiljö	18 917	0
	Vattenskada	0	27 691
		147 110	138 632
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	73 538	75 000
	Lokaler	0	115 000
	Sophantering/återvinning	0	27 789
	Lås	33 398	0
	Ventilation	0	108 079
	Elinstallationer	56 892	0
	Fönster	48 230	0
	Garage/parkering	266 595	0
		478 653	325 868
	Taxebundna kostnader		
	El	92 638	64 449
	Värme	560 065	584 726
	Vatten	100 250	97 976
	Sophämtning/renhållning	51 028	51 755
	Grovsopor	12 580	7 126
		816 561	806 033
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 476	55 717
	Självrisk	40 000	0
	Kabel-TV	12 868	12 546
	Bredband	3 368	0
		112 713	68 263
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	149 391	160 874

TOTALT DRIFTKOSTNADER		1 986 770	1 711 319
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	450	2 450
	Tele- och datakommunikation	1 506	1 210
	Juridiska åtgärder	3 246	49 311
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 700
	Hysesförluster	0	360
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	31 869	31 031
	Föreningskostnader	1 868	17 631
	Fritids- och trivselkostnader	644	2 268
	Förvaltningsarvode	87 221	83 857
	Administration	12 149	12 198
	Korttidsinventarier	0	7 879
	Konsultarvode	51 453	39 220
	Föreningsavgifter	5 428	4 815
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 430
		197 109	260 360
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 435	46 500
	Sociala kostnader	29 356	14 610
		122 791	61 110
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	369 354	358 866
	Förbättringar	72 974	72 974
		442 328	431 840

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 891 615	80 891 615
	Omklassificering	1 152 516	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 044 131	80 891 615
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 702 215	-4 270 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-442 328	-431 840
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 144 542	-4 702 215
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 899 588	76 189 400
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 304 247	35 304 247
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 400 000	36 819 000
	Taxeringsvärde mark	43 864 000	32 979 000
		86 264 000	69 798 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	62 000 000
	Lokaler	6 264 000	7 798 000
		86 264 000	69 798 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 152 516	933 766
	Årets aktiveringar	0	218 750
	Omklassificering	-1 152 516	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	1 152 516
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	36 538	881
	Skattefordran	13 398	1 915
	Klientmedel hos SBC	7 559 229	3 923 092
		7 609 165	3 925 888
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	243 651	234 257
	Reservering enligt stadgar	258 792	209 394
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-200 000	-200 000
	Vid årets slut	302 443	243 651

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,930 %	3 000 000	3 000 000	2021-03-28
SEB	0,980 %	9 500 000	9 500 000	2020-04-28
SEB	0,660 %	9 000 000	9 000 000	2021-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		21 500 000	21 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 500 000	-12 000 000	
		12 000 000	9 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 500 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	45 938	0
Sociala avgifter	14 434	0
Ränta	4 344	4 903
Avgifter och hyror	425 166	254 377
Vatten	16 675	0
	506 557	259 280

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Garaget har blivit helt utsålt förutom en plats.

Översyn av stammar har gjorts. *2*

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26/3 2020



Bengt Axel Assarsson
Ledamot



Kerstin Elisabeth Bokvist Fahlén
Ledamot



Andreas Kristoffer Edin
Ledamot



Linda Birgitta Kling
Ledamot



Sven Rickard Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/6 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Martin Bergén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härden 115, org.nr. 769608-3281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Härden 115 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den från föreningen valda revisorns ansvar*.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar


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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den från föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Härden 115 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

2

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den från föreningen valda revisorns bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 juni 2020

Stockholm den 11 juni 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Michael Bokrot
Från föreningen