

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stören 15

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 2014 och 2045.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-09 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


Lars-Åke Edenfeldt	Ledamot
Katarina Marteleur	Ledamot
Margareta Perman	Ledamot
Vera Perrin	Ledamot
Sarantos Stasinakis	Ledamot
Karl-Erik Cedemo	Suppleant
Thomas Häggqvist	Suppleant
Alicila Westberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bodil Nordin

Ordinarie Extern

Grant Thornton 

LED

Valberedning

Eva Jarder Sammankallande
Susanne Löfmark Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Stören 15	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

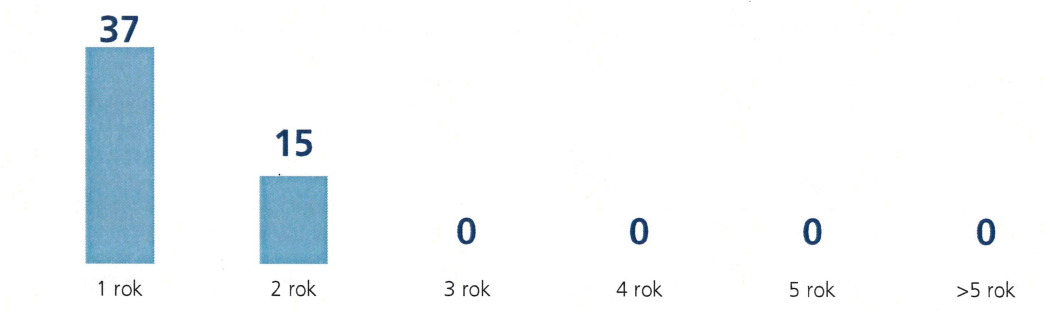
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 290 m², varav 1 985 m² utgör lägenhetsyta och 305 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotvård	48 m ²	Löpande
Café	31 m ²	Löpande
Raring design	113 m ²	Löpande
Låsmakarna	79 m ²	Löpande
Svenska UMTS Nät	2 m ²	Löpande
TeliaSonera Mobile Networks	2 m ²	Löpande
Frisör	32 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

pa

LGD

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fiber/bredband indraget till alla lgh	2019
Låsbyte, samtliga lås	2019
Nya fönster i källarvåningen	2018
Total renovering av källaren	2018 - 2019
Stamspolning	2018
Nya elstammar, ny elcentral, 3-fas indraget till alla lgh	2018
Ny fjärrvärmecentral, inreglering av samtliga radiatorer	2018
Nya källarförråd i källaren. Flytt från vindförråd ner till källaren under 2019	2018 - 2019
Ny tvättstuga, nya vitvaror	2018
Fönsterrenovering, nytt buller- och energiglas i inre ruta, målning utvändigt	2017
Fasadrenovering bottenvåning samt byte av butiksfönster	2016
Dränering och renovering av gården, ny stenbeläggning	2015 - 2016
Målning av trapphus	2013
Säkerhetsdörrar	2013
Planerat underhåll	År
Isolering av vinden	2020
Yttertak	2020
Omputsning av fasad	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Snöskottning på taket	Takjour
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds Fastighetsförvaltning
Medlemservice	Bostadsrätterna
Städning	StädbolagEtt
Matta i entrén	Berendsen
Hissbesiktning	Dekra
Hiss	ManKan Hiss

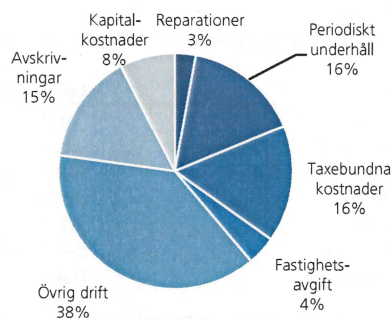
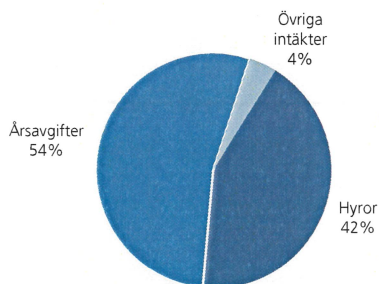
80V
LED

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 779 311	5 158 768
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 288 940	2 182 399
Finansiella intäkter	1 048	1 088
Minskning kortfristiga fordringar	13 056	0
Medlemsinsatser	5 675 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	4 413 801
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 357 248
	7 978 043	7 954 536
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 854 306	10 046 584
Finansiella kostnader	281 806	196 122
Ökning av kortfristiga fordringar	0	91 287
Minskning av långfristiga skulder	2 096 111	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 542 302	0
	6 774 524	10 333 993
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 982 830	2 779 311
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 203 519	-2 379 457

*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.

LED

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av källaren slutförd under våren. Medlemmarna har flyttat sina saker från vindsförråden till källarförråden.

Bredband är indraget till samtliga lägenheter.

Två hyreslägenheter med renoveringsbehov är sålda under året efter långdragna och kostsamma juridiska processer.

Förfrågningsunderlag för vindsombyggnaden har tagits fram och anbud kommit in. För få anbud och för låga priser gör att en ny upphandling kommer att ske under 2020.

Med anledning av insiderinbrott i källaren har nya låssystem undersökts. Samtliga lås i fastigheten har bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelser under året: 7 st
Upplåtelser: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	681	658	624
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 192	1 880	1 854	1 795
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 982	12 206	9 747	9 791
Elkostnad/m ² totalyta	31	32	29	32
Värmekostnad/m ² totalyta	192	169	195	201
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	28	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	86	80	78
Soliditet (%)	60	53	66	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 415	-8 628	-2 080	-449
Nettoomsättning (tkr)	2 235	2 182	2 153	2 067

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 985 m² bostäder och 305 m² lokaler.

PR

LED

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	38 490 674	1 390 140	0	37 100 534
Upplåtelseavgifter	8 422 659	4 284 860	0	4 137 799
Fond för yttre underhåll	224 211	204 084	-200 000	220 127
S:a bundet eget kapital	47 137 544	5 879 084	-200 000	41 458 460
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 603 758	-204 084	-8 428 176	-5 971 498
Årets resultat	-1 415 081	-1 415 081	8 628 176	-8 628 176
S:a ansamlad förlust	-16 018 839	-1 619 165	200 000	-14 599 674
S:a eget kapital	31 118 705	4 259 919	0	26 858 786

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 415 081
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 399 674
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 084
summa balanserat resultat	-16 018 839

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

224 000
-15 794 839

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

LED

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 234 644	2 182 399
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 295	0
Summa rörelseintäkter		2 288 940	2 182 399
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 063 367	-9 194 197
Övriga externa kostnader	Not 5	-689 689	-736 985
Personalkostnader	Not 6	-101 250	-115 402
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-568 957	-568 957
Summa rörelsekostnader		-3 423 263	-10 615 541
RÖRELSERESULTAT		-1 134 323	-8 433 142
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 048	1 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 806	-196 122
Summa finansiella poster		-280 758	-195 034
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 415 081	-8 628 176
ÅRETS RESULTAT		-1 415 081	-8 628 176

82

LED

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	46 944 868	47 469 255
Inventarier	Not 9	534 837	579 407
Summa materiella anläggningstillgångar		47 479 705	48 048 662
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 479 705	48 048 662
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		82 623	17 464
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 847 318	2 722 932
Summa kortfristiga fordringar		3 929 941	2 740 396
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		268 460	267 541
Summa kassa och bank		268 460	267 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 198 400	3 007 937
SUMMA TILLGÅNGAR		51 678 105	51 056 599

Q

LED

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 913 333	41 238 333
Fond för yttre underhåll	Not 11	224 211	220 127
Summa bundet eget kapital		47 137 544	41 458 460
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 603 758	-5 971 498
Årets resultat		-1 415 081	-8 628 176
Summa fritt eget kapital		-16 018 839	-14 599 674
SUMMA EGET KAPITAL		31 118 705	26 858 786
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 649 033	21 830 155
Summa långfristiga skulder		19 649 033	21 830 155
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	164 616	79 605
Leverantörsskulder		150 327	1 684 797
Skatteskulder		281 558	266 204
Övriga skulder		66 158	71 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	247 709	265 293
Summa kortfristiga skulder		910 368	2 367 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 678 105	51 056 599

an

LEID

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 År	100 År
Säkerhetsdörrar	20 År	20 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 228 405	1 222 285
Hyror bostäder	120 710	140 548
Hyror lokaler momspliktiga	733 727	686 734
Hyror lokaler	119 142	103 550
Bredbandsintäkter	29 369	0
Hysesrabatt	-49 530	-24 000
Varmvattenintäkter	1 200	1 200
Värmeintäkter	39 573	39 424
Avgift andrahandsuthyrning	12 013	12 636
Öresutjämning	35	22
	2 234 644	2 182 399

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	54 295	0
	54 295	0

@ LED

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	33 486	32 735
	Fastighetskötsel beställning	1 112	0
	Snöröjning/sandning	30 865	15 265
	Städning entreprenad	160 404	129 103
	Städning enligt beställning	10 208	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 478	4 212
	Hissbesiktning	2 661	2 482
	Gemensamma utrymmen	1 115	5 943
	Serviceavtal	3 308	3 210
	Förbrukningsmateriel	2 925	6 298
		250 563	199 247
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	35 494	24 390
	Brf Lägenheter	2 290	21 518
	Gemensamma utrymmen	0	19 920
	Källare	0	24 037
	Lås	42 152	7 585
	VVS	16 992	42 444
	Ventilation	0	1 710
	Elinstallationer	0	1 039
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	697	1 039
	Hiss	4 802	9 541
	Fönster	2 456	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 798	1 139
		108 681	154 362
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	3 300	2 245 851
	Tvättstuga	0	306 938
	Källare	87 125	5 116 078
	Värmeanläggning	234 576	0
	Bredband	260 540	0
		585 542	7 668 867
	Taxebundna kostnader		
	El	71 988	73 165
	Värme	439 321	386 279
	Vatten	53 809	63 366
	Sophämtning/renhållning	29 068	47 751
		594 186	570 561
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 811	78 415
	Tomträttsavgäld	278 700	348 375
	Kabel-TV	9 688	14 057
	Bredband	21 311	26 639
		376 511	467 486
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	147 884	133 674
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 063 367	9 194 197

on

LED

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	169
	Tele- och datakommunikation	2 520	1 484
	Juridiska åtgärder	255 750	72 395
	Inkassering avgift/hyra	7 800	3 425
	Hysesförluster	8 753	0
	Revisionsarvode extern revisor	39 731	1 493
	Föreningskostnader	11 448	8 238
	Styrelseomkostnader	1 661	593
	Förvaltningsarvode	93 093	133 361
	Administration	36 343	108 903
	Konsultarvode	226 569	401 013
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	5 910
		689 689	736 985

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	77 803	100 000
	Sociala kostnader	23 447	15 402
		101 250	115 402

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	524 387	524 387
	Inventarier	44 570	44 570
		568 957	568 957

LED

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 421 855	50 421 855
	Utgående anskaffningsvärde	50 421 855	50 421 855
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 952 600	-2 428 213
	Årets avskrivningar enligt plan	-524 387	-524 387
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 476 987	-2 952 600
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 944 868	47 469 255
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 806 000	18 522 000
	Taxeringsvärde mark	45 222 000	31 693 000
		68 028 000	50 215 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 400 000	43 800 000
	Lokaler	7 628 000	6 415 000
		68 028 000	50 215 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	891 395	891 395
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	891 395	891 395
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-311 988	-267 418
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 570	-44 570
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-356 558	-311 988
	Redovisat restvärde vid årets slut	534 837	579 407
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	132 947	132 537
	Momsavräkning	0	78 625
	Klientmedel hos SBC	3 714 371	2 511 770
		3 847 318	2 722 932

LED

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	220 127	869 482
	Reservering enligt stadgar	204 084	150 645
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-200 000	-800 000
	Vid årets slut	224 211	220 127

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,330 %	0	2 001 169	Löst
	SBAB	1,340 %	6 408 579	6 437 343	Rörligt
	SBAB	1,310 %	5 478 271	5 501 311	Rörligt
	SBAB	1,300 %	3 449 299	3 469 937	Rörligt
	SBAB	1,270 %	4 477 500	4 500 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		19 813 649	21 909 760	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-164 616	-79 605	
			19 649 033	21 830 155	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 990 569 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 955 000	21 955 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	50 982	50 982
	Ränta	325	133
	Avgifter och hyror	196 402	214 178
		247 709	265 293

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Upphandling av vindsentreprenör.

Upphandling av fasadrenovering.

aw

LED

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 25/3 2020



Lars-Åke Edenfeldt
Ledamot



Katarina Marteleur
Ledamot



Margareta Perman
Ledamot



Vera Perrin
Ledamot



Sarantos Stasinakis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2020



Bodil Nordin
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stören 15
Org.nr. 769607-1690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stören 15 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 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 Bostadsrättsföreningen Stören 15 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

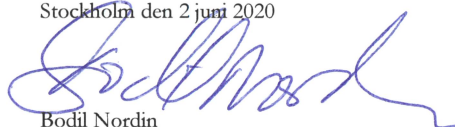
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 2 juni 2020



Bodil Nordin

Auktoriserad revisor