

Årsredovisning för

Brf Köpmannen

713200-0535

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Köpmannen, 713200-0535, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kallhäll 1:23 i Järfälla kommun. På fastigheten finns en byggnad med fyra våningar, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 152 m². Taxeringsvärdet är 53 351 tkr, varav byggnadsvärdet är 37 033 tkr och markvärdet 16 318 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, t.o.m. 2020-09-01. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, skadeståndsgaranti samt försäkring mot ohyra.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 51 bostadslägenheter har 2 st. överlåtit under året. Genomsnittlig köpeskilling vid försäljningar under året har varit 36 559 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 7 st. och genomsnittlig köpeskilling uppgick då till 26 032 kr/m².

Alla bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 12 st. kommersiella lokaler med en total yta på 1 803 m². 8 st. är upplåtna med bostadsrätt (1 385 m²) och 4 st. är upplåtna med hyresrätt (418 m²).

Föreningen disponerar dessutom två lokaler som styrelserum och samlingslokal för exempelvis årsstämman. Övriga lokaler avser förråd.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	51	3 159
Lokaler (ink förråd)	19	1 902
Bilplatser	55	-
		<hr/>
		5 061

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Daniel Ericson har varit förvaltare för föreningen.

Organisation

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning:

Ordinarie Styrelseledamöter	
Bernth Lek	Ordförande
Jan Cronlund	Vice ordförande
Marie Dahln	Ledamot/Sekreterare
Rickard Bubicic	Ledamot
Petter Heikka	Ledamot
Johan Lind	Ledamot
Elin Augustinsson	Ledamot
Styrelsesuppleanter	
Jean-Claude Conte	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 hållit 11 st sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Erik Davidsson anställd hos BoRevision AB.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bernth Lek och Jan Cronlund i förening.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 091	3 057	3 063	2 896	4 429
Årets resultat, tkr	870	724	850	-5	2 168
Fond för yttre underhåll, tkr	4 571	4 658	4 101	3 874	3 273
Belåning, kr/kvm totalyta	739	344	344	494	833
Räntekänslighet*	2,6	1,4	1,5	2,1	3,5
Soliditet, %	67,5	76,2	66,0	65,4	55,6
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	461	392	377	377	377
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	254	187	201	97	469

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	325 150	4 657 738	1 971 975	724 137
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-86 659	810 795	-724 137
Årets resultat				870 373
	325 150	4 571 079	2 782 770	870 373

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 1 385 m², vilket ger en avdragsrätt på 28 % (av fakturerad moms) på gemensamma inköp och kostnader.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-05-21.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes med 4%

Föreningens lån

Ett lån på 1 740 tkr, bundet t.o.m. 2020-01-30 och ett lån på 2 000 tkr, bundet t.o.m. 2023-10-30.

Årets större underhåll och investeringar

Installation av avgasare på värmesystemet.
Dränering/isolering av grunden längs Pressarvägen.
Tilläggsisolering av vinden.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
1987	Tilläggsisolering + plåtfasad
1994	Fönsterbyte
2002	Takomläggning
2003	Relining
2016	Bauer vattenbehandlingsapparat installerat på värmesystemet.
2016	Ledbelysning med rörelsedetektor installerat i trappuppgångar.
2018	Installation av bergvärme
2018	Ny huvudcentral med ny kabel in i fastigheten

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett positivt resultat på 441 tkr. I det budgeterade resultatet ingår inte en avsättning till den yttre underhållsfonden. Disposition/uttag från fonden med 332 tkr, som motsvarar budgeterat planerat underhåll för året, däremot ingår i detta resultat.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	2 782 770
Årets resultat	<u>870 373</u>
	3 653 143
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	3 653 143
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	<u>175 157</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 828 301
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 571 079
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-175 157</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	4 395 922

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

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	3 091 089	3 056 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 532 714	-1 932 321
Planerat underhåll	4	-175 157	-92 390
Fastighetsskatt		-243 737	-153 287
Avskrivningar	5	-238 969	-128 631
		<u>-2 190 577</u>	<u>-2 306 629</u>
Rörelseresultat		900 512	750 367
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 585	2 369
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-32 724	-28 599
		<u>-30 139</u>	<u>-26 230</u>
Arets resultat		870 373	724 137

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 ombyggnader	8	9 362 721	7 460 768
Mark		259 200	259 200
Inventarier	9	-	-
		<u>9 621 921</u>	<u>7 719 968</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 621 921</u>	<u>7 719 968</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		379	-
Avräkningskonto HSB		2 949 780	2 264 755
Övriga fordringar	10	1 489	13 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	96 612	84 785
		<u>3 048 260</u>	<u>2 362 719</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 048 260</u>	<u>2 362 719</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 670 181</u>	<u>10 082 687</u>

90.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		325 150	325 150
Fond för yttre underhåll		4 571 079	4 657 738
		<u>4 896 229</u>	<u>4 982 888</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		2 782 770	1 971 975
Årets resultat		870 373	724 137
		<u>3 653 143</u>	<u>2 696 112</u>
Summa eget kapital		<u>8 549 372</u>	<u>7 679 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	3 740 000	1 740 000
		<u>3 740 000</u>	<u>1 740 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		81 144	130 887
Skatteskulder		97 283	9 143
Övriga kortfristiga skulder	13	29 507	37 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	172 875	486 410
		<u>380 809</u>	<u>663 687</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 670 181</u>	<u>10 082 687</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	870 373	724 137
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	238 970	128 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 109 343	852 767
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-517	796
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-282 879	-1 135 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	825 947	-282 135
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-2 140 922	-1 425 132
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 140 922	-1 425 132
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 000 000	-
Årets kassaflöde	685 025	-1 707 267
Likvida medel vid årets början	2 264 755	3 972 022
Likvida medel vid årets slut	2 949 780	2 264 755
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 949 780	2 264 755
	2 949 780	2 264 755

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	0,8-5,0	2037-2079

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev/ och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 1 740 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	22 750	22 400
Mötesarvode	21 210	26 664
Sociala kostnader	11 117	14 914
	55 077	63 978

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 455 318	1 238 052
Årsavgifter lokaler	890 128	827 216
Hysesintäkter lokaler	293 448	286 260
Hysesintäkter garage och p-platser	82 000	78 500
Försäkringsersättning	-	77 902
Intäkter värme	263 928	448 084
Övriga intäkter	106 267	100 982
	<u>3 091 089</u>	<u>3 056 996</u>

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	163 852	176 054
Löpande underhåll	109 390	404 391
El	218 831	123 790
Uppvärmning	168 331	394 550
Vatten	166 731	156 066
Sophämtning	95 804	63 335
Fastighetsförsäkring	67 782	59 891
Städning	69 644	58 929
Förvaltningskostnader	172 807	182 665
Extern revision	13 694	15 930
Personalkostnader	55 077	63 978
Kabel-TV	94 893	88 968
Bredband	95 315	105 542
Vinterskötsel	34 852	29 418
Övrig drift	5 711	8 814
	<u>1 532 714</u>	<u>1 932 321</u>

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	175 157	92 390
	<u>175 157</u>	<u>92 390</u>

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	238 969	128 631
	<u>238 969</u>	<u>128 631</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 585	2 171
Övriga ränteintäkter	-	198
	<u>2 585</u>	<u>2 369</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	32 613	28 556
Övriga räntekostnader	111	43
	<u>32 724</u>	<u>28 599</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	15 279 126	12 845 094
-Årets anskaffningar	2 140 922	2 434 032
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>17 420 048</u>	<u>15 279 126</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 818 358	-7 689 727
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-238 969	-128 631
	<u>-8 057 327</u>	<u>-7 818 358</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>9 362 721</u>	<u>7 460 768</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	25 000 000	22 000 000
Byggnader - lokaler	12 033 000	5 800 000
	<u>37 033 000</u>	<u>27 800 000</u>
Mark - bostäder	11 000 000	8 600 000
Mark - lokaler	5 318 000	2 710 000
	<u>16 318 000</u>	<u>11 310 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>53 351 000</u>	<u>39 110 000</u>

Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	274 940	274 940
	<u>274 940</u>	<u>274 940</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-274 940	-274 940
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 489	10 743
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 436
	<u>1 489</u>	<u>13 179</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	48 510	20 859
Fastighetsförsäkring	48 102	43 730
Övrigt	-	20 196
	<u>96 612</u>	<u>84 785</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31
Stadshypotek	217089	1,1	2023-10-30	2 000 000
Stadshypotek	816474	1,64	2020-01-30	<u>1 740 000</u>
				3 740 000

Nästa års beräknade amortering -

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 740 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 3 740 000

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	6 710 500	6 710 500
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>6 710 500</u>	<u>6 710 500</u>

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	29 507	36 105
Övriga kortfristiga skulder	-	1 142
	<u>29 507</u>	<u>37 247</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	54 000	55 000
Förutbetalda hyror och avgifter	6 697	358 931
Upplupna räntekostnader	8 912	4 835
Upplupen el	28 872	21 198
Upplupen vatten	13 028	
Upplupen värme	24 871	14 807
Upplupen sophämtning	7 909	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>28 586</u>	<u>31 639</u>
	172 875	486 410

Järfälla 2020-05-06

Bernth Lek

Jan Cronlund

Elin Augustinsson

Marie Dahlén

Rickard Bubicic

~~Johan Lind~~

Petter Heikka

JEAN-CLAUDE CONTE

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-14.

Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Köpmannen, org.nr. 713200-0535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Köpmannen 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 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utän 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 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.

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 Köpmannen 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:

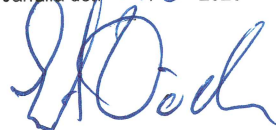
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Järfälla den 14/5 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB