

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby

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 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

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 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggningen Azalean ga: 6. Föreningens andel är 50 procent. Gemensamhetsanläggningen förvaltar gästparkering infartsvägar, gatubelysning och ledningsnät.

Styrelsen

Pia Ivarsson	Ordförande
Åke Mårlé	Vice ordförande
Lars Brännholm	Ledamot
Björn Ekström	Ledamot

Jan Karlsson	Suppleant
Kenth Malmberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

d

Valberedning

Anders Ericsson
Gösta Ottestam

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
AZALEAN 30	1993	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och elpanna. Tappvarmvatten med bergvärme och elpanna.

Byggnadsår och ytor

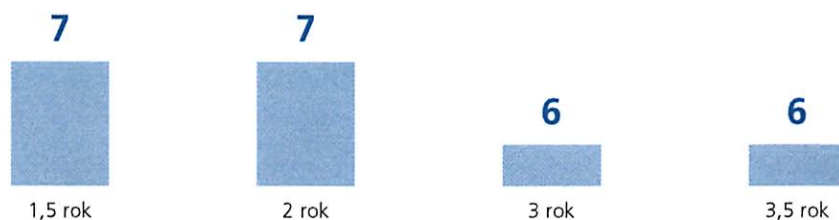
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 620 m², varav 1 620 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet
Tvättstuga
Övrigt

Kommentar

Gemensamhetslokalerna inrymmer stor matsal med pentry, bibliotek, biljardrum, motionsrum och snickarbod.

12 carportplatser med motorvärmarruttag, 9 parkeringsplatser varav 7 platser har tillgång till motorvärmarruttag.

d

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering etapp 2	2019	Modernisering och uppgradering
Radonmätning	2018	
Energideklaration	2018	
Hissrenovering etapp 1	2018	Byte av korgdörrar
Utemiljö förnygring och utveckling av växtligheten	2018 - 2019	Ett stegvis arbete
Avloppspolning	2018	
Ny uteplats för grill o samkväm	2017	
Byte VV-tank mot slingtank och omkoppling av förvärmning varmvatten	2017	
Rensning- frånluftskanaler, OVK-besiktning	2017	
Lägenhetssyn	2017	Samtidigt med OVK-besiktning
Balkongbesiktning	2016	
Utredning energibesparing avseende utbyte av radiatortermostater	2016	För närvarande är besparingen för liten i förhållande till kostnaden
Motorvärmarruttag utbytta	2015	
Rensning och behandling av yttertak på låghus och carport	2015	Motverkar framtida mossbildning
Bergvärmeanläggningen togs i drift	2010	Energiinbesparing enligt förhandskalkyl
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utemiljön förnygras	2020	fortsatt stegvis arbete
Upprustning av utemiljön runt gemensamhetsanläggningen	2020	
Utbyte av radiatortermostater	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

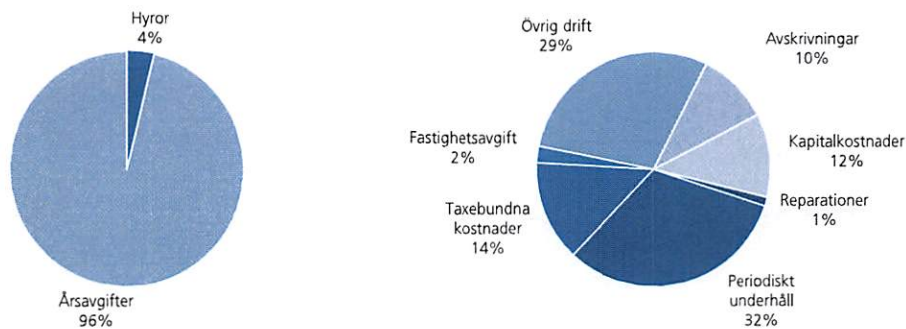
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Hiss-Craft i Sverige AB
Trappstäd	Holper Service AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	694 243	687 374
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 791 878	1 782 728
Finansiella intäkter	10	14
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 078
Ökning av kortfristiga skulder	59 478	0
	1 851 366	1 797 820
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 230 731	1 207 483
Finansiella kostnader	179 833	229 129
Ökning av kortfristiga fordringar	572	0
Minskning av långfristiga skulder	381 000	158 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	196 339
	1 792 136	1 790 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	753 473	694 243
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	59 231	6 869

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt klientmedel hos SBC under 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.

d

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört Etapp 2 av renovering av Opalens två hissar, vilket är en uppgradering till de krav som idag ställs på nyttillverkade hissar. En extraamortering har gjorts med 250 000 kr. Då ränteläget är fortsatt gott så finns det chans för föreningen att under 2020 klara av att göra ytterligare extraamorteringar på föreningens lån. Detta fortsätter då att förbättra den finansiella ställningen, dock förblir räntekänsligheten fortsatt stor.

Under året har, förutom hissrenoveringen, hårt arbete lagts ner på att minska föreningens vattenförbrukningen, där alla medlemmar bidragit. Resultatet är att vi nu kommit ner i en halvering av 2018 års förbrukning. Vår fantastiska trädgårdsgrupp har under sommaren fortsatt med att förnygra den befintliga utemiljön och därtill planterat nya växter med ett mycket gott och trevligt resultat. Trädgården blir allt vackrare och njutbar för oss alla.

Under året har ett antal traditionsenliga samkväm arrangerats för allas trevnad. Arrangemangen har varit väl besökta av våra medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 056	1 056	1 056	1 056
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 339	9 574	9 672	10 078
Elkostnad/m ² totalyta	81	87	110	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	55	37	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	141	202	194
Soliditet (%)	37	36	35	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	223	188	331	543
Nettoomsättning (tkr)	1 783	1 783	1 803	1 787

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 620 m² bostäder.

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	5 929 786	0	0	5 929 786
Fond för yttre underhåll	2 016 298	27 000	-400 000	2 389 298
S:a bundet eget kapital	7 946 084	27 000	-400 000	8 319 084
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	778 109	-27 000	588 188	216 921
Årets resultat	223 382	223 382	-188 188	188 188
S:a fritt eget kapital	1 001 491	196 382	400 000	405 109
S:a eget kapital	8 947 575	223 382	0	8 724 193

d

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	223 382
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	805 109
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 000
summa balanserat resultat	1 001 491

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	-500 000
att i ny räkning överförs	501 491

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

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 783 078	1 782 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 800	0
Summa rörelseintäkter		1 791 878	1 782 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 068 730	-1 023 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 514	-115 566
Personalkostnader	Not 6	-65 487	-68 427
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 942	-157 942
Summa rörelsekostnader		-1 388 673	-1 365 425
RÖRELSERESULTAT		403 205	417 303
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 833	-229 129
Summa finansiella poster		-179 823	-229 115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		223 382	188 188
ÅRETS RESULTAT		223 382	188 188

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	23 638 196	23 796 138
Summa materiella anläggningstillgångar	23 638 196	23 796 138
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 640 996	23 798 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	789 859	730 057
Summa kortfristiga fordringar	789 859	730 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	789 859	730 057
SUMMA TILLGÅNGAR	24 430 855	24 528 995

d

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 929 786	5 929 786
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 016 298	2 389 298
Summa bundet eget kapital		7 946 084	8 319 084
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		778 109	216 921
Årets resultat		223 382	188 188
Summa fritt eget kapital		1 001 491	405 109
SUMMA EGET KAPITAL		8 947 575	8 724 193
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 971 132	15 352 132
Summa långfristiga skulder		14 971 132	15 352 132
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	158 000	158 000
Leverantörsskulder		22 700	59 507
Skatteskulder		70 564	68 952
Övriga skulder		13 134	15 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	247 750	150 803
Summa kortfristiga skulder		512 148	452 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 430 855	24 528 995

U

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 anspråktagande 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	200 år	200 år
Värmeanläggning	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Värme/kylanläggning	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 710 809	1 710 809
Hyror parkering	15 800	17 200
Hyror carport	50 050	50 000
Gemensamhetslokal	0	300
Gästlägenhet	6 400	4 400
Öresutjämning	19	19
	1 783 078	1 782 728

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	8 800	0
	8 800	0

d

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	3 601
	Fastighetskötsel beställning	0	933
	Städning entreprenad	52 472	54 803
	Mattvätt/Hyrmattor	0	4 913
	Hissbesiktning	2 595	4 159
	Myndighetsstillsyn	0	5 000
	Gemensamma utrymmen	0	894
	Gård	11 009	11 542
	Serviceavtal	24 376	20 085
	Förbrukningsmateriel	2 971	1 403
	Teleport/hissanläggning	1 500	0
	Brandskydd	8 838	8 194
	Fordon	261	263
		104 022	115 790
	Reparationer		
	Lås	3 853	1 012
	VVS	8 407	25 125
	Värmeanläggning/undercentral	2 300	896
	Hiss	4 724	23 334
		19 284	50 367
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	500 000	400 000
		500 000	400 000
	Taxebundna kostnader		
	El	131 012	140 951
	Vatten	60 241	88 623
	Sophämtning/renhållning	26 070	25 156
		217 323	254 730
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 171	19 492
	Samfällighetsavgift	96 000	72 222
	Bredband	76 128	76 128
		192 299	167 842
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 802	34 762
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 068 730	1 023 490
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Revisionsarvode extern revisor	14 306	14 306
	Föreningskostnader	4 729	4 456
	Styrelseomkostnader	2 046	1 620
	Fritids- och trivselkostnader	4 971	16 690
	Studieverksamhet	1 582	0
	Förvaltningsarvode	52 120	50 532
	Administration	2 443	1 456
	Korttidsinventarier	4 180	9 080
	Konsultarvode	0	6 500
	Tidningar facklitteratur	451	1 632
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		96 514	115 566

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	49 500
	Löner	5 200	7 300
	Sociala kostnader	10 287	11 627
		65 487	68 427
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	126 073	126 073
	Förbättringar	31 870	31 870
		157 942	157 942
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 992 139	26 992 139
	Utgående anskaffningsvärde	26 992 139	26 992 139
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 196 001	-3 038 059
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 942	-157 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 353 943	-3 196 001
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 638 196	23 796 138
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	765 000	765 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	10 000 000
		31 400 000	25 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 400 000	25 200 000
		31 400 000	25 200 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	36 386	35 814
	Klientmedel hos SBC	753 473	694 243
		789 859	730 057

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 389 298	1 963 298
	Reservering enligt stadgar	27 000	26 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	400 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-400 000	0
	Vid årets slut	2 016 298	2 389 298

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,240 %	3 972 000	4 303 000
	Handelsbanken	1,060 %	4 500 000	4 500 000
	Handelsbanken	1,230 %	6 657 132	6 707 132
	Summa skulder till kreditinstitut		15 129 132	15 510 132
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-158 000	-158 000
			14 971 132	15 352 132
				Villkors- ändringsdag
				2020-01-15
				2021-12-01
				2022-03-01

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 181 132 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	14 766	13 290
	Avgifter och hyror	136 984	137 513
	Samfällighet	96 000	0
		247 750	150 803

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 kommer radiatorventiler och termostater samt stamventilerna bytas.

d

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 9,3 2020



Pia Ivarsson
Ordförande



Åke Märle
Vice ordförande



Lars Brännholm
Ledamot



Björn Ekström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13,3 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby, org.nr 716421-8567.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Opalen i Täby för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Opalen i Täby för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 13 mars 2020



Carina Toresson