



Årsredovisning 2019

Brf Zenhusen

769627-3262

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Husarvikstorget 16, 115 47 Stockholm

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

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder, till lägenheter hörande mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förkommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet. Bostadsrättsföreningen förvärvade 2015-03-10 Zenhusen AB, org. nr 556984-4193, som också var innehavare av fastigheten Sonfjället 3. Zenhusen AB överlät 2015-03-11 fastigheten till bostadsrättsföreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på fastigheten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten.

Bostadsrättsföreningen har uppfört 6 st stadsradhus och 12 st lägenheter i flerfamiljshus med underliggande garage på fastigheten i Stockholms kommun.

Byggprojektet har genomförts som totalentreprenad av Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Fastigheten erhöll godkänd slutbesiktning 2017-02-17. Inflyttning i fastigheten påbörjades i december 2016 och slutfördes i början av februari 2017. Fastigheten har åsatts värdeår 2016.

Den totala bostadsarean uppgår till 2 754 kvm. I föreningen finns 21 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning

9 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

3 st 7 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är medlem till Samfälligheten Sonfjället (SFF) org. nr 717917-2577. SFF ombesörjer tre gemensamhetsanläggningar:

- GA 1 Kvarterets markanläggning, andel 15,8%
- GA 2 Bilfoajén (nedfart till garaget mm), andel 18,4%
- GA 4 Skötsel av pumprum i bilfoajén, andel 9,1%.

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12 hos Bolagsverket. Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har intygats av behöriga intygsgivare. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-12-30. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 33 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Inga nya medlemmar har tillkommit. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 32. Under året har 2 överlåtelse skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Wideroth	ledamot/ordf.
Christian Drougge	ledamot/kassör
Joakim Han	ledamot
Dejan Nestic	ledamot
Markus Ahlsén	ledamot
Mårten Lundmark	suppleant
Peter Karsberg	suppleant
Martin Karsberg	suppleant

Till **revisor** har Stefan Bratt, BDO Mälardalen AB valts.

Valberedningen består av Richard Angel och Robert Hajduk.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under året har varit tvåårsbesiktningen av fastigheten, tilläggsplantering runt arkaden samt beslut om installation av laddboxar på samtliga parkeringsplatser.

Uppföljning på besiktningen löper in i 2020. Det finns fortfarande ett antal brister, utomhus och inomhus, vilka kvarstår för entreprenören att åtgärda.

Den ursprungliga planeringen runt arkaden har inte tagit sig varför föreningen har erhållit en

ersättning från Erik Wallin att användas till nyplantering. Detta gjordes under våren 2019.

Beslut togs på stämma att installera laddboxar på samtliga platser i garaget. Investeringen kommer att bäras av föreningen och hyras ut till medlemmar till ett pris om 300 kr/månad. Elen betalas sedan av användare till självkostnadspris. Nya stadgar har antagits på två separata stämmor och beslut om policy för markis/balkong har tagits.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar på fastigheten. Verksamheten visar ett överskott om 684 Kkr efter driftskostnader och finansiella kostnader. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har inget planerat underhåll för fastigheten de närmaste åren. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten eller i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	176 480 000	44 120 000	111 000	-1 215 831	-2 147 924	217 347 245
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			131 534	-131 534		
Balanseras i ny räkning				-2 147 924	2 147 924	
Årets resultat					-1 999 934	-1 999 934
Belopp vid årets utgång	176 480 000	44 120 000	242 534	-3 495 289	-1 999 934	215 347 311

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	2 166	2 154	1 197
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 000	-2 148	-1 151
Soliditet, %	81,9	81,9	81,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	524	524	524
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	17 056	17 167	17 278
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	64 081	64 081	64 081
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,24	1,17	0,71
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,0	17,9	17,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 495 289
Årets resultat	-1 999 934
	<hr/>
	-5 495 223
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	146 543
I ny räkning överföres	-5 641 766
	<hr/>
	-5 495 223

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 166 042	2 153 739
Övriga rörelseintäkter	3	94 045	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 260 087	2 153 739
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-912 785	-973 131
Övriga externa kostnader	5	-77 198	-79 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 683 589	-2 683 589
Summa rörelsens kostnader		-3 673 572	-3 736 133
Rörelseresultat		-1 413 485	-1 582 394
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-586 449	-565 530
Summa finansiella poster		-586 449	-565 530
Resultat efter finansiella poster		-1 999 934	-2 147 924
Årets resultat		-1 999 934	-2 147 924

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	261 548 430	264 232 019
Summa materiella anläggningstillgångar		261 548 430	264 232 019
Summa anläggningstillgångar		261 548 430	264 232 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 345	37 630
Övriga fordringar		63	551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 948	112 894
Summa kortfristiga fordringar		118 356	151 075
Kassa och bank		1 142 324	889 134
Summa omsättningstillgångar		1 260 680	1 040 209
SUMMA TILLGÅNGAR		262 809 110	265 272 228

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		220 600 000	220 600 000
Yttre fond		242 534	111 000
Summa bundet eget kapital		220 842 534	220 711 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 495 289	-1 215 831
Årets resultat		-1 999 934	-2 147 924
Summa fritt eget kapital		-5 495 223	-3 363 755
Summa eget kapital		215 347 311	217 347 245
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		46 666 440	46 972 080
Summa långfristiga skulder		46 666 440	46 972 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	305 640	305 640
Leverantörsskulder		72 823	63 067
Aktuell skatteskuld		66 770	66 680
Övriga skulder		8 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	341 626	517 516
Summa kortfristiga skulder		795 359	952 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 809 110	265 272 228

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 413 485	-1 582 394
Avskrivningar	2 683 589	2 683 589
Erlagd ränta	-586 449	-565 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	683 655	535 665
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	24 285	-21 951
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	8 434	1 671 534
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	9 756	-26 565
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-167 300	-2 418 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 830	-259 919
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-305 640	-305 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-305 640	-305 640
Förändring av likvida medel	253 190	-565 559
Likvida medel vid årets början	889 134	1 454 693
Likvida medel vid årets slut	1 142 324	889 134

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vid avskrivning av byggnaden. Avskrivningar sker från och med efter avräkning, dvs från 2017-06-01.

Stomme och grund	0,67%	150 år
Stomkomplettering (väggar, dörrar etc)	1,67%	60 år
Fasad	1,67%	60 år
Tak	1,67%	60 år
Fönster	1,67%	60 år
VS	1,67%	60 år
El	2,00%	50 år
Ventilation	3,33%	30 år
Övriga installationer	3,33%	30 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningens byggnader har åsatts värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är fr.o.m. värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt (1% av lokaldelens taxeringsvärde) fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Avsättning yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 443 444	1 443 444
	Hyresintäkter p-platser	497 200	525 800
	Intäkter el-förbrukning lägenheter	157 583	127 334
	Intäkter el-förbrukning laddstolpar	9 264	659
	Intäkter vattenförbrukning	56 457	54 915
	Övriga intäkter	2 094	1 587
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 166 042	2 153 739
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Ersättning försäkringsskador	94 045	0
	Summa övriga rörelseintäkter	94 045	0
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	42 038	42 749
	Städ	19 912	20 250
	Reparationer och underhåll	37 118	56 267
	Fastighetsel	45 155	89 349
	Hushållsel	166 846	127 993
	Värme	215 166	215 716
	Vatten	22 181	27 909
	Sophämtning	7 213	6 960
	Försäkringsskador	88 045	0
	Försäkringspremier	28 860	28 688
	Bredband	53 043	54 159
	Fastighetsskatt	33 430	33 340
	Gemensamhetsanläggning	48 214	92 368
	Övriga driftkostnader	105 564	177 383
	Summa driftkostnader	912 785	973 131
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	24 039	20 000
	Ekonomisk förvaltning	41 310	39 182
	Övriga externa kostnader	11 849	20 231
	Summa övriga externa kostnader	77 198	79 413

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	268 489 000	268 489 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 489 000	268 489 000		
	Ingående avskrivningar	-4 256 981	-1 573 392		
	Årets avskrivningar	-2 683 589	-2 683 589		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 940 570	-4 256 981		
	Utgående redovisat värde	261 548 430	264 232 019		
	Redovisat värde byggnader	182 124 430	184 808 019		
	Redovisat värde mark	79 424 000	79 424 000		
	Summa redovisat värde	261 548 430	264 232 019		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	146 543 000	131 534 000		
	varav byggnader:	77 543 000	71 534 000		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Intäkter elförbrukning	24 297	52 322		
	Intäkter vattenförbrukning	28 203	24 628		
	Fastighetsförsäkring	28 189	26 251		
	Övriga förutbetalda kostnader	24 259	9 693		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 948	112 894		
Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	1 222 560	1 222 560		
	Amortering efter 5 år	45 443 880	45 749 520		
	Summa långfristiga skulder	46 666 440	46 972 080		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2020	2019-12-31
	Nordea	2023-12-08	1,86	152 820	14 823 540
	Nordea	2020-12-09	1,10	152 820	14 823 540
	Nordea	2021-04-15	0,87		13 100 000
	Nordea	2020-03-30	0,73		4 225 000
	Summa			305 640	46 972 080
	Avgår kortfristig del				305 640
	Summa långfristiga skulder				46 666 440

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter & hyror	165 237	161 553
	Räntekostnader	33 633	34 932
	Revisionsarvode	20 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	122 756	301 031
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 626	517 516

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 889 000	47 889 000
	Summa ställda säkerheter	47 889 000	47 889 000

Stockholm 2020-03-11



Maria Wideroth



Christian Drougge



Joakim Han



Dejan Nesic



Markus Ahlsén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2020.

BDO Mälardalen AB



Stefan Bratt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Zenhusen
Org.nr. 769627-3262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Zenhusen för år 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Brf Zenhusen för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns 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 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 vår professionella 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 överträdelse 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 31/3 april 2020

BDO Mälardalen AB

Stefan Bratt

Auktoriserad revisor