



Brf Saturnus 21

Årsredovisning 2019

Org. 716419-1426

Handwritten initials:
A R B
K B
P R

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Sankt Paulsgatan 4 A, 118 46 STOCKHOLM
styrelsen.saturnus21@gmail.com
www.saturnus21.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

RB
H
P
R

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Saturnus 21 i Stockholms stad består av ett flerbostadshus med adress Sankt Paulsgatan 4 A samt Peter Myndes backe 18-22. Fastigheten byggdes 1991 och har värdeår 1994.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Saturnus 21 då föreningen inte äger marken utan arrenderar den av Stockholms stad.

Tomträttsavgälden är per 2010-09-03 och kostnaden är för närvarande 739 600 kr per år. Avtalet gäller till och med 2020-09-02.

Nytt tomträttsavtal har tecknats som gäller från och med 2020-09-03.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 046 kvm, varav 5 920 kvm utgör lägenhetsyta och 126 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
4 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
34 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har två uthyrda affärslokaler med följande löptid:

Restaurang t.o.m. 2021-09-30
Spelbutik t.o.m. 2021-09-30
samt ett förråd som hyrs av restaurangen.

Gemensamhetsutrymmen är bastu, festlokal, övernattningslägenhet, hobbyrum och tre cykelrum.

Brf Saturnus 21 är medlem i garagesamfälligheten Söderdäcket som äger och förvaltar ett garage. Föreningens andel är 26 % vilket innebär 38 garageplatser. Dessutom finns några motorcykel- och mopedplatser.

Försäkring har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att istället teckna Bostadsrätternas fastighetsförsäkring att gälla från och med 2020-04-01. Det innebär att bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadslägenheter, hemförsäkring bekostas liksom tidigare individuellt av medlemmarna.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig till 2046. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Lagat sprickor på fasad PMB18	2015
Reparation vissa avloppsledningar	2015
Nya tvättmaskiner och torkskåp	2016
Renovering och målning fasadsockel	2016
LED-belysning trapphus	2016
OVK	2016
Stampspolning	2016
Rensning efter OVK	2017
Nytt passersystem	2017
Byte värmeväxlare värmeanläggning	2017
Utbyggnad av passersystem	2018
Värmepump, reparation	2018
Installation kollektivt bredband	2018

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1992-06-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-06-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms stad.

Handwritten signatures and initials: R.S., MC, AB, P, and a large stylized signature.

Föreningens skattemässiga status är ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 109 stycken. Nyttillkomna medlemmar under året var 6. Antalet medlemmar som avgått under året var 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 108. Under året har 4 överlåtelser 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, 2019-04-10, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lena Charpentier	ordförande
Karin Hjorth Öndemar	vice ordförande
Gunnar Hansen	ledamot
Anette Danell	ledamot
Robert Bäcker	ledamot
Andreas Joffre Cederholm	suppleant
Philip Werner	suppleant
Göran Lantz	suppleant

Till revisor har auktoriserade revisorn Per Gustafsson utsetts.

Valda till internrevisorer är Antonio Afonso som ordinarie och Mats Hansson som suppleant.

Valberedningen består av Jan Söder, Maria Afonso och Rolf Strömgren. Valberedningen utser sammankallande inom gruppen.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i styrelsens arbete med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens lån hos Stadshypotek med förfall i januari 2019 har omförhandlats med ny bindningstid på 4 år och en ränta om 1,10%.

Det andra lånet med förfall i oktober 2019 flyttades över till Nordea med rörlig ränta, som per 2019-12-31 var 0,57%.

Energideklaration har genomförts under 2019.

Föreningen har slutfört en utbyggnad av passersystemet till medparten av gemensamma utrymmen, för att minska medlemmarnas nyckelhantering och öka säkerheten.

En av föreningen 4 hissar har bytts ut under året då den hade en hel del driftstopp.

Under året har styrelsen börjat titta på ett nytt bokningssystem för våra gemensamhetslokaler. Det tidigare avtalet med LAWEBB avslutades då de la ner sitt bokningssystem.

Föreningens resultat för år 2019 var en förlust om 372 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som visade en vinst om 239 kkr. Föreningens räntekostnader har minskat väsentligt. Resultatförändringen beror främst på föreningens högre kostnader för planerat underhåll 2019 jämfört med 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är tomträttsavgälden.

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

Det likviditetsmässiga överskottet från den löpande verksamheten var 496 kkr under året jämfört med 1 081 kkr föregående år. Se mer information i Kassaflödesanalysen.

I samband med budgetarbetet under hösten beslutades om oförändrade avgifter för år 2020.

Genomfört underhåll och reparationer år 2019	Kostnad kkr
Ny hiss SPG4A	629
Utbyggnad passersystem	101
Tvättstugemaskiner	74
Låssystem	39
Reparation av hissar	68
Klottersanering	36
Målning av fasad och dörrar pga klotter	77
Diverse reparationer	130
Totalt	1 154

R.B.
LCB
AD
P
A

Planerat underhåll av föreningens fastighet beräknas till 910 kkr de kommande två åren. Till det planerade underhållet avsätts medel årligen till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Stamspolning	2020	85
Utbyte 2 st torktumlare	2020	125
Värmecentral/värmepump	2021	700

Hand R/S
B
P
R

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital-tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	34 229 996	25 000 000	5 102 075	-2 309 039	238 598	62 261 629
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			1 244 500	-1 244 500		
Ianspråktagande yttre fond			-103 611	103 611		
Balanseras i ny räkning				238 598	-238 598	
Årets resultat					-372 348	-372 348
Belopp vid årets utgång	34 229 996	25 000 000	6 242 964	-3 211 331	-372 348	61 889 281

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	4 722	4 775	4 412	4 565	4 641
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-372	238	-463	-1 089	-252
Soliditet, %	74,3	73,9	72,5	72,6	72,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	678	678	678	678
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 489	3 556	3 802	3 856	3 910
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	5 773	5 773	5 773	5 773	5 773
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,79	1,78	2,23	2,23	2,29
Fastighetens belåningsgrad, % **	25,5	25,6	27,1	27,1	27,2

* 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	-3 211 331
Årets resultat	-372 348
	<hr/>
	-3 583 679
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	930 767
Ur yttre fond ianspråktagas	-804 763
I ny räkning överföres	-3 709 683
	<hr/>
	-3 583 679

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RS", "LCC", "AD", and "P".

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 721 823	4 774 781
Övriga rörelseintäkter		515	4 600
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 722 338	4 779 381
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 575 471	-2 800 199
Övriga externa kostnader	4	-165 352	-163 879
Personalkostnader	5	-160 232	-174 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 013 688	-1 013 688
Summa rörelsens kostnader		-4 914 743	-4 152 311
Rörelseresultat		-192 405	627 070
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-179 943	-388 472
Summa finansiella poster		-179 943	-388 472
Resultat efter finansiella poster		-372 348	238 598
Årets resultat		-372 348	238 598

Handwritten signatures and initials:
RB
H B
P
MF

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	81 251 367	82 265 055
Summa materiella anläggningstillgångar		81 251 367	82 265 055
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		81 254 867	82 268 555
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 218
Övriga fordringar		18 462	17 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	246 318	237 842
Summa kortfristiga fordringar		264 780	260 120
Kassa och bank		1 794 070	1 697 863
Summa omsättningstillgångar		2 058 850	1 957 983
SUMMA TILLGÅNGAR		83 313 717	84 226 538

Handwritten signatures and initials:
E.B.
H. H.
M.E.
P.

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	59 229 996	59 229 996
Yttre fond	6 242 964	5 102 075
Summa bundet eget kapital	65 472 960	64 332 071
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 211 331	-2 309 039
Årets resultat	-372 348	238 598
Summa fritt eget kapital	-3 583 679	-2 070 441
Summa eget kapital	61 889 281	62 261 630
Avsättningar		
Avsättningar	10 524	10 524
Summa avsättningar	10 524	10 524
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	20 485 000	20 685 000
Summa långfristiga skulder	20 485 000	20 685 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	200 000	400 000
Leverantörsskulder	120 979	378 754
Aktuell skatteskuld	16 477	10 240
Övriga skulder	375	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 591 081	480 390
Summa kortfristiga skulder	928 912	1 269 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 313 717	84 226 538

Handwritten notes and signatures:
R.B.
H. ASKER
P

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-192 405	627 070
Avskrivningar	1 013 688	1 013 688
Erlagd ränta	-179 943	-388 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	641 340	1 252 286
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	5 218	-5 218
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 878	-8 166
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-257 775	256 892
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	117 303	-415 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496 208	1 080 507
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-400 000	-1 460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-1 460 000
Förändring av likvida medel	96 208	-379 493
Likvida medel vid årets början	1 697 863	2 077 356
Likvida medel vid årets slut	1 794 070	1 697 863

f R.B.
H. KLP
AB
R
P

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. 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.

Byggnad 1%, 100 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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 görs genom omföring efter beslut på stämman.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	4 021 199	4 021 200
	Hyresintäkt lokaler	377 998	361 290
	Intäkter garage	260 000	351 000
	Övernattningsslägenhet/festlokal	48 750	33 150
	Övriga intäkter	13 876	8 141
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 721 823	4 774 781

R.B.
W
ker
80
R.p

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetskötsel	180 299	175 547
	Fastighetsel	314 765	281 136
	Fjärrvärme	358 648	374 085
	Vatten	122 752	118 025
	Sophämtning	124 107	113 077
	Tomträttsavgälder	739 600	739 600
	Reparationer och underhåll	1 153 754	571 603
	Kabel-tv	21 414	20 945
	Bredband/Stadsnät	71 980	24 216
	Fastighetsförsäkring	46 714	43 428
	Fastighetsskatt	147 982	138 302
	Städ	161 834	86 187
	Övriga driftskostnader	131 622	114 048
	Summa driftkostnader	3 575 471	2 800 199
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning, grundavtal	99 902	98 015
	Revisionsarvode	15 625	13 770
	Kostnad för medlemsmöten/årsmöte	13 735	23 630
	Serviceavg till brf-organisation	6 640	6 510
	Konsultarvoden	9 653	0
	Övriga externa kostnader	19 797	21 954
	Summa övriga externa kostnader	165 352	163 879
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Arvoden till styrelsen	119 295	134 100
	Arvoden till valberedningen	1 006	2 200
	Arvoden till internrevisorer	4 527	4 500
	Bilersättning	198	298
	Sociala avgifter	35 206	33 447
	Summa personalkostnader	160 232	174 545

R.B.
KCE
AD
AD
10

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	101 911 422	101 911 422
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 911 422	101 911 422
	Ingående avskrivningar	-19 646 367	-18 632 679
	Årets avskrivningar	-1 013 688	-1 013 688
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 660 055	-19 646 367
	Utgående redovisat värde	81 251 367	82 265 055
	Redovisat värde byggnader	81 251 367	82 265 055
	Summa redovisat värde	81 251 367	82 265 055

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	212 333 000	160 669 000
varav byggnader:	85 029 000	74 229 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	11 845	10 918
	Tomträttsavgäld	184 900	184 900
	Kabel-TV	5 438	5 351
	Övr förutbet kostn o uppl int	44 135	36 673
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 318	237 842

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	800 000	1 600 000
	Amortering efter 5 år	19 685 000	19 085 000
	Summa långfristiga skulder	20 485 000	20 685 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	rörligt	0,57		9 950 000
Stadshypotek	2023-01-30	1,10	200 000	10 735 000
Summa			200 000	20 685 000
Avgår kortfristig del				200 000
Summa långfristiga skulder				20 485 000

R.B.

 K.E.

 A.D.

NOTER

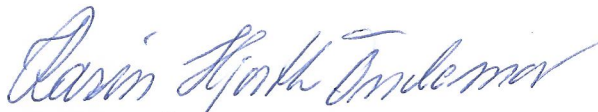
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	387 604	389 005
	Upplupna räntekostnader	29 990	28 455
	Fjärrvärme	36 964	0
	El	34 323	0
	Revision	15 500	15 500
	Fastighetsskötsel	27 204	35 579
	Övriga upplupna kostnader	59 496	11 851
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	591 081	480 390

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
	Summa ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

Stockholm 2020-03-18


Lena Charpentier


Karin Hjorth Öndemar

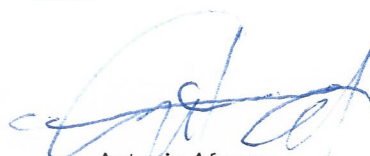

Anette Danell


Robert Bäcker


Gunnar Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{24/3} 2020.


Per Gustafsson
Auktoriserad revisor


Antonio Afonso
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saturnus 21, org. nr 716419-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saturnus 21 avseende räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi har levt upp till vårt etiska ansvar i enlighet med gällande krav.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts delvis av en annan revisor som medverkat i avgiven revisionsberättelse daterad den 20 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter till följd av oegentligheter, misstag eller fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Styrelsen upplyser vid behov om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att utgå från antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller väsentligen missvisande uppgifter samt att avge en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan skulle uppkomma. Missvisande uppgifter kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av årsredovisningen.

Vid utförande av revision i enlighet med ISA använder vi omdöme och intar ett skeptiskt förhållningssätt.

Därutöver

- identifierar och bedömer vi riskerna för uppkomst av missvisande uppgifter, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en missvisande uppgift som uppkommit i årsredovisningen till följd av oegentligheter är högre än om orsaken är misstag eller fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar vi oss förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revisionen. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.

- utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i de styrelsens uppskattningar som görs i samband med upprättandet av årsredovisningen.
- tar vi ställning till lämpligheten av att styrelsen vid upprättandet av årsredovisningen utgår från antagande om fortsatt drift. Vi tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana osäkerhetsfaktorer ska vi i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen som avser dessa faktorer. Om sådana upplysningar är otillräckliga ska vi modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra ställningstaganden baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avgivandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden kunna medföra att föreningen likväl inte längre skulle kunna fortsätta med sin verksamhet.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och om denna återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi ska informera styrelsen bland annat om revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet. Vi ska även informera om betydelsefulla iakttagelser som gjorts under revisionen, däribland iakttagna väsentliga brister i den interna kontrollen.

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har vi utfört revision av styrelsens förvaltning av föreningen under räkenskapsåret 2019. samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi har levt upp till vårt etiska ansvar i enlighet med gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat

nat 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen av förvaltningen 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 gentemot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Syftet revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föran-

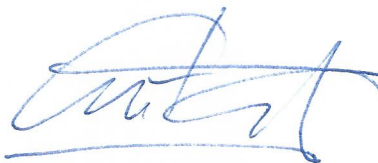
leda ersättningsskyldighet gentemot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

Vid utförande av revision i enlighet med god revisionssed i Sverige använder vi omdöme och intar ett skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 mars 2020



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor



Antonio Afonso
Revisor