



Årsredovisning 2019

Brf Räfsan 153

Org. 769633-1136

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Ringvägen 153 B, 116 31 Stockholm
brfrfsan@gmail.com

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

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 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, Råfsan 7 i Stockholms kommun förvärvades 2018-02-08.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Ringvägen 153. Fastigheten byggdes 1927-1931 och har värdeår 1931.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 966 kvm, varav 3 233 kvm utgör lägenhetsyta och 1 733 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
46 st 1 rum och kök
16 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 53 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat

med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-27 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-11-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-10-10. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 73 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 74. Under året har 8 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

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, 2019-05-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joakim Eleby	ledamot/ordf
Karin Ives	ledamot/kassör
Lena Berglund	ledamot/sekr.
Patric Olsson	ledamot
Helen Gårdal	ledamot
Magnus Räf	ledamot
Bo Lundberg	suppleant
Krisofer Arbeus	suppleant

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Edlund och Partners valts.



Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Under året har 8 lägenheter överlåtit och 2 lägenheter med hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt, alltså sålts av föreningen. Detta har gett föreningen ett tillskott på drygt 6 miljoner kronor.

Föreningen har haft stort fokus på att slutföra stambyte i hela fastigheten och i samband med stambytet har vi renoverat befintlig tvättstuga samt inrett en helt ny tvättstuga med tillhörande bokningssystem.

För att underlätta styrelsens arbete har ett styrelserum inretts i källaren, med bland annat dokumentskåp och skrivare.

Styrelsen har även bringat ordning i vem som bor i de olika lägenheterna, eftersom det sedan den tid då huset ägdes av en privatvård förekommit en del oklara uthyrningar i andra hand.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på omfattande underhållsprojekt, där stambytet är det mest omfattande.

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

Bortsett från underhåll och avskrivningar har verksamheten genererat ett överskott. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Stambyte, byte elstigar och nya tvättstugor	12 000

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 19 950 Kkr kommande år, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering av gårdsbjällklag, 2 plan samt gård	2020-2021	13 000
Fasadrenovering	2023	3 900
Renovering av franska balkonger med smide	2023	450
Renovering av fönster, fönsterdörrar, bleck, beslag, stuprör	2023	1 850
Renovering av entréport och balkongdörrar	2023	450
Ytskiktsrenovering samt byte spis, fläkt m.m. hyreslägenheter	2022	300

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	142 999 530	48 150	0	0	-8 932 800	134 114 880
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			75 639	-75 639		
Inspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-8 932 800	8 932 800	
Upplåtelse	6 172 605	1 752 395				7 925 000
Årets resultat					-12 734 283	-12 734 283
Belopp vid årets utgång	149 172 135	1 800 545	75 639	-9 008 439	-12 734 283	129 305 597

Flerårsöversikt

	2019	2018
Nettoomsättning, Kkr	3 170	2 838
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-12 734	-8 933
Soliditet, %	67,0	67,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	615	617
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	22 018	22 918
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	54 742	54 622
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,58	1,19
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,4	33,3

* 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	-9 008 439
Årets resultat	-12 734 283
	<hr/>
	-21 742 722
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	106 976
I ny räkning överföres	-21 849 698
	<hr/>
	-21 742 722

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	3 170 139	2 788 475
Övriga rörelseintäkter		0	49 355
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 170 139	2 837 830
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-13 252 304	-9 866 787
Övriga externa kostnader	4	-709 210	-352 604
Personalkostnader	5	-178 731	-164 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-731 259	-655 128
Summa rörelsens kostnader		-14 871 504	-11 039 506
Rörelseresultat		-11 701 365	-8 201 676
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 032 918	-731 124
Summa finansiella poster		-1 032 918	-731 124
Resultat efter finansiella poster		-12 734 283	-8 932 800
Årets resultat		-12 734 283	-8 932 800

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	179 562 733	180 293 992
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	90 895	0
Summa materiella anläggningstillgångar		179 653 628	180 293 992
Summa anläggningstillgångar		179 653 628	180 293 992
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 800
Övriga fordringar		221 561	244 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 900	34 769
Summa kortfristiga fordringar		263 461	282 171
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Kassa och bank		10 280 455	19 255 821
Summa omsättningstillgångar		13 543 916	19 537 992
SUMMA TILLGÅNGAR		193 197 544	199 831 984



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	150 972 680	143 047 680
Yttre fond	75 639	0
Summa bundet eget kapital	151 048 319	143 047 680
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-9 008 439	0
Årets resultat	-12 734 283	-8 932 800
Summa fritt eget kapital	-21 742 722	-8 932 800
Summa eget kapital	129 305 597	134 114 880
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	60 000 000	60 000 000
Summa långfristiga skulder	60 000 000	60 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	3 298 125	3 007 521
Aktuell skatteskuld	149 265	0
Övriga skulder	-23 122	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	467 679	2 709 583
Summa kortfristiga skulder	3 891 947	5 717 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	193 197 544	199 831 984

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-11 701 365	-8 201 676
Avskrivningar	731 259	655 128
Erlagd ränta	-1 032 918	-731 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 003 024	-8 277 672
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 800	-2 800
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	15 911	-279 372
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	290 604	3 007 521
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-2 115 762	2 709 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 809 471	-2 842 739
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-180 949 120
Förvärv av pågående nyanläggningar	-90 895	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 895	-180 949 120
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	7 925 000	143 047 680
Upptagna långfristiga lån	0	60 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 925 000	203 047 680
Förändring av likvida medel	-5 975 366	19 255 821
Likvida medel vid årets början	19 255 821	0
Likvida medel vid årets slut	13 280 455	19 255 821

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 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 sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hysesintäkter bostäder	629 326	787 086
	Årsavgifter bostäder	1 553 618	1 308 989
	Hysesintäkt lokaler inkl fastighetsskatt	916 568	644 937
	Överlåtelseavgift	11 474	4 552
	Pantsättningsavgift	6 460	12 740
	Avgift andrahandsuthyrning	49 608	27 825
	Övriga intäkter	3 085	2 346
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 170 139	2 788 475

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel inkl städning	89 549	84 194
	Fastighetsel	53 429	60 273
	Fjärrvärme	627 082	508 345
	Vatten	82 701	92 856
	Sophämtning	69 999	59 520
	Reparationer och underhåll	12 014 721	8 457 857
	Försäkringsskador	0	374 465
	Kabel-tv	16 428	11 864
	Fastighetsförsäkring	94 982	76 989
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	149 265	122 384
	Bredband	2 022	0
	Övriga driftkostnader	52 126	18 040
	Summa driftkostnader	13 252 304	9 866 787
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	91 792	123 637
	Revisionsarvode	22 343	20 000
	Konsultarvoden och advokatkostnader	443 586	158 680
	Kostnader överlåtelse- och pantsättningsavgift	24 535	10 693
	Övr försäljningskostnader	86 688	1 923
	Inkasso/betalningsföreläggande	5 479	806
	Övriga externa kostnader	34 787	36 865
	Summa övriga externa kostnader	709 210	352 604
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	136 000	126 000
	Sociala kostnader	42 731	38 987
	Summa personalkostnader	178 731	164 987

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	180 949 120	0
	Årets anskaffningar	0	180 949 120
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 949 120	180 949 120
	Ingående avskrivningar	-655 128	0
	Årets avskrivningar	-731 259	-655 128
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 386 387	-655 128
	Utgående redovisat värde	179 562 733	180 293 992
	Redovisat värde byggnader	71 739 511	72 470 770
	Redovisat värde mark	107 823 222	107 823 222
	Summa redovisat värde	179 562 733	180 293 992
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	106 976 000	75 639 000
	varav byggnader:	34 564 000	30 100 000
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
	Inköp	90 895	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 895	0
	Utgående redovisat värde	90 895	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	9 720	8 685
	Övr förutbet kostn o uppl int	32 180	26 084
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 900	34 769

NOTER

Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
	Räntefond	3 000 000	0
	Summa övriga kortfristiga placeringar	3 000 000	0
	Marknadsvärde	3 002 527	0

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	60 000 000	60 000 000
	Summa långfristiga skulder	60 000 000	60 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Danske Bank	2020-03-31	1,59		30 000 000
Danske Bank	2020-09-30	1,75		15 000 000
Danske Bank	2023-10-02	2,10		15 000 000
Summa				60 000 000
Summa långfristiga skulder				60 000 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	321 811	204 183
	Upplupen räntekostnad	4 794	7 563
	Upplupen fjärrvärme	77 995	81 918
	Upplupna kostnader underhåll	0	2 357 204
	Övriga upplupna kostnader	63 079	58 715
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	467 679	2 709 583

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	60 000 000	60 000 000


Stockholm 2020-04-27


Joakim Eleby


Patric Olsson


Karin Ives


Magnus Räf


Helen Gårdal


Lena Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 - 2020.

Edlund och Partners AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Räfsan 153, org.nr 769633-1136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan 153 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverksetta verksamheten.

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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risken 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 vi 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.

EDLUND & PARTNERS

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 Räfsan 153 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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:

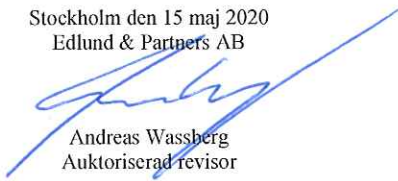
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har Vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2020
Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor