

ÅRSREDOVISNING

Brf Storuven

Org.nr. 702002-7558

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning, samt uthyrning av affärslokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten Uven Större i Högalids församling i Stockholms kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes 1968-1969.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Under verksamhetsåren 2016-2019 har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

År 2016 iordningsställdes ytterligare ett förråd i gatuplanet mot Brännkyrkagatan för i första hand barnvagnar, pulkor och några cyklar.

Samma år gjordes en brandbesiktning och då konstaterades vissa brister i brandskyddet. Bland annat tvingades vi ta upp en röklucka i taket på Hornsgatshuset som av oklara skäl hade tagits bort flera år tidigare. Luckan kom slutligen på plats våren 2017.

År 2017 renoverades däckförrådet invändigt på grund av en gammal vattenskada och nya ställ för däck sattes upp.

Efter påpekande från OVK-besiktningen 2014 lät vi byta ut 14 gamla – icke godkända – köksfläktar. Samma år satte vi in nya dörrar till både cykel- och barnvagnsrummet på Brännkyrkagatan.

Från och med maj 2017 har Stockholms Trädgårdstjänst AB ansvaret att sköta innergården, det innebär att ansa rabatter, sköta planteringar, rensa ogräs, samt hålla gården ren och snygg.

OVK-besiktning genomfördes i september med godkänt resultat.

Filmning och spolning av avloppsrör i garageplan utfördes hösten 2017. Från och med 2018 ska detta utföras 2 ggr/år.

I slutet av 2017 drabbas vi – liksom stora delar av Stockholms stad – av ett mycket besvärande sopherteringskaos. Stockholms Vatten, (som sköter sopherteringen) bytte entreprenör och det medförde avsevärda störningar i hanteringen, inte minst för vår hyresgäst McDonalds.

År 2018 Tvättplatsen för bilar som hållits stängd under några år, kunde tack vare att avloppsrören rensats hösten 2017, nu åter börja användas. Vi lät också montera in ett överfyllningslarm för att upptäcka om för stora mängder vatten/olja hamnar i cisternen från golvbrunnarna i garaget.

Brandbesiktning genomfördes och vissa brister konstaterades vad gäller inspektionsluckorna som finns i lägenheterna. Flera luckor befanns vara av fel brandklass och i vissa fall felaktigt monterade. Planen är att detta utdragna arbete ska slutföras våren 2019.

Vi upphandlade ny entreprenör (Maria Puts & Städ) för städningen som tidigare sköts av ABSS under många år.

Ett fuktgenomslag i vårt garagetak upptäcktes som sedermera visade sig var en mycket stor skada i ett utrymme hos McDonalds. Reparation av detta tog större delen av 2018 och McDonalds tvingades bland annat ha en fryscontainer utanför sin butik på Hornsgatan under 4-5 månader. Grundorsaken till skadan är nog svårutredd och hanteras i huvudsak mellan våra respektive försäkringsbolag.

Vi bytte ut och kompletterade en del utrustning i gymmet som glädjande nog används ganska ofta av flera boende.

En mindre pergola med "tak-möjlighet" sattes upp på gården och blev allmänt uppskattad denna varma sommar.

I maj utfördes den årliga garagestädningen.

Porttelefonen – i första hand på Brännkyrkagatan - började krångla vilket efter flera försök att reparera den resulterade i att ett helt nytt system började installeras under hösten. Systemet togs i bruk vid årsskiftet 2018/2019.

Vi betalade av en del på våra lån och samtidigt omförhandlas räntan vilket gav en årlig besparing på cirka 350 000 kronor.

Intresset/behovet av laddstolpar för elbilar visade sig vid en förfrågan vara begränsat, varför styrelsen valt att bordlägga frågan tills vidare. Tekniken i sig är dessutom omdiskuterad.

Avfallskvarnarna som föreningen lät sätta hösten 2013 till alla som ville ha en sådan, har tyvärr börjat krångla i flera fall. Det finns alternativa sätt att lösa frågan, men beslut har ännu ej tagits.

År 2019 har nya avfallskvarnar installerats i de lägenheter som så önskade och beställde. Vi har haft fortsatta problem med vattenläckage i tandläkarmottagningen på Hornsgatan. Hissarna har krävt flera utryckningar under året och vi är inte helt nöjda med att det är mycket problem.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande;

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
51	bostäder (bostadsrätt)	4 095
2	butikslokaler (hyresrätt)	1 058
41	garageplatser (bil och MC)	ca 650

h

24 av garageplatserna är bostadskomplement till specifika lägenheter. Övriga 17 hyrs ut, primärt till föreningens medlemmar.

I fastigheten finns tvättstuga med efterbehandlingsrum, cykel- och barnvagnsförråd, pingisrum med ett mindre bibliotek samt bastu och träningslokal. I garaget finns även ett däckförråd och möjlighet att tvätta bilen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-07. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 70 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Katarina Hjertell	ordförande
Joachim Unger	sekreterare
Håkan Hansson /Göran Lindberg	ekonomi
Rolf Carlsson	fastighet
Henric Gustafsson	VVS och teknik

Styrelsesuppleanter har varit Agneta Shawall och Göran Lindberg men då Håkan flyttade så har Göran klivit in i styrelsen och tagit ansvaret för ekonomin. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit auktoriserad revisor Liselott Herrlander med Leif Broberg som suppleant och valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Gustavsson (sammankallande) och Birgitta Olson, båda valda på årsmötet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av HSB Södertörn. Teknisk förvaltning och jourservice sköts av Åkerlunds Fastighetsservice

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till 350 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att ekonomin är fortsatt god och ingen höjning är planerad för 2020.

Föreningen har lån hos Swedbank med följande fördelning:

Skuld	Ränta %	Ränteändringsdag
6 600 000	1,12	Rörlig
14 925 000	1,61	2020-03-25

Lån per kvm bostadsyta är (21 525 000/4 095)= 5 256 kr.

Medlemsinformation

Under 2019 har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 70(70).

4

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	832	967	784	795	758
Resultat efter finansiella poster, tkr	542	-6	-117	656	-696
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	350	350	350	355	353
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ² *)	305	195	118	273	235
Energikostnad, kr/m ²	148	156	144	133	123
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	64	92	128	128	127
Belåning /m ² totalyta, kr	4 177	4 643	5 031	5 225	5 461
Räntekänslighet **)	15	17	18	19	20
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 650	1 372	1 174	797	1 527
Soliditet, %	42,8 %	39,2 %	37,8 %	37,4 %	35,3 %

*) Likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

**) Skulder till kreditinstitut 2019-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	8 304 625	7 613 617	1 372 452	-580 682	-5 639	16 704 373
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			387 939	-387 939		
lanspråktagande av yttre fond			-115 955	115 955		
Balanserad i ny räkning				-5 639	5 639	
Årets resultat					542 053	
Belopp vid årets slut	8 304 625	7 613 617	1 649 909	-863 778	542 053	17 246 426

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-863 778
Årets resultat	542 053
Summa till stämmans förfogande	-321 725

Styrelsen föreslår följande disposition:

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-508 200
Stadgeenlig avsättning till fond för balkonger/uteplatser	-5 473
lanspråktagande av yttre fond	105 875
Balanseras i ny räkning	-729 523

w

**RESULTATRÄKNING**Not 1 2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 194 914	4 985 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 695	0
Summa rörelseintäkter		4 296 609	4 985 185

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 222 441	-3 169 938
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 644	-149 099
Underhåll enligt plan	Not 6	-105 875	-115 955
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-153 025	-196 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-857 879	-886 881
Övriga rörelsekostnader		0	-3 364
Summa rörelsekostnader		-3 427 864	-4 521 663

Rörelseresultat**868 744 463 522****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 059	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 244	-472 963
Övriga finansiella poster		-1 506	3 535
Summa finansiella poster		-326 691	-469 161

Årets resultat**542 053 -5 639**

w

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	38 016 549	38 864 563
-------	------------	------------

Inventarier och installationer

Not 10	9 865	19 730
--------	-------	--------

Summa materiella anläggningstillgångar

	<u>38 026 414</u>	<u>38 884 293</u>
--	-------------------	-------------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2 800	2 800
--	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar

	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
--	--------------	--------------

Summa anläggningstillgångar

	<u>38 029 214</u>	<u>38 887 093</u>
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

	60	0
--	----	---

Kundfordringar

	0	24 339
--	---	--------

Avräkningskonto HSB

	2 270 539	2 107 823
--	-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

	8 365	462 435
--	-------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	112 265	1 088 430
--	---------	-----------

Summa kortfristiga fordringar

	<u>2 391 229</u>	<u>3 683 027</u>
--	------------------	------------------

Bank

Not 11	2 620	0
--------	-------	---

Summa kassa och bank

	<u>2 620</u>	<u>0</u>
--	--------------	----------

Summa omsättningstillgångar

	<u>2 393 848</u>	<u>3 683 027</u>
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>40 423 062</u>	<u>42 570 120</u>
--	-------------------	-------------------

h

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 304 625	8 304 625
Upplåtelseavgifter	7 613 617	7 613 617
Fond för yttre underhåll	1 649 909	1 372 452
Summa bundet eget kapital	17 568 151	17 290 694

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-863 778	-580 682
Årets resultat	542 053	-5 639
Summa fritt eget kapital	-321 724	-586 321

Summa eget kapital

	17 246 427	16 704 373
--	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	14 925 000
Summa långfristiga skulder		0	14 925 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	21 525 000	9 000 000
Leverantörsskulder		247 107	764 577
Aktuell skatteskuld	Not 13	43 040	12 449
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	145 207	11 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 216 282	1 152 284
Summa kortfristiga skulder		23 176 636	10 940 747

Summa skulder

	23 176 636	25 865 747
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	40 423 062	42 570 120
--	-------------------	-------------------

↳



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Övrigt

Lån med bindningstid på ett år eller mindre redovisas som kortfristig skuld i årsredovisningen men anses vara långsiktig.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 434 708	1 434 708
	Hysesintäkt lokaler	2 159 680	2 111 788
	Hysesintäkt garage och bilplatser	142 900	137 180
	Hysesintäkt övrigt	6 000	6 000
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	122 411	100 260
	Övriga intäkter i verksamheten	14 352	14 352
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 330	4 070
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 355	3 096
	Övriga fakturerade kostnader	178 632	173 132
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	112 546	1 000 599
		4 194 914	4 985 185
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	101 695	0
		101 695	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-372 232	-1 461 066
	El	-100 155	-105 878
	Uppvärmning	-568 466	-577 769
	Vatten	-95 816	-113 478
	Renhållning	-94 316	-47 991
	TV, bredband, iptelefoni	-134 201	-129 532
	Obligatoriska besiktningar	-2 723	0
	Serviceavtal	-101 263	-70 906
	Hissar serviceavtal & besiktning	-12 199	-5 455
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-203 405	-224 247
	Förvaltningskostnader	-94 518	-89 830
	Försäkringar	-86 011	-69 447
	Fastighetsskatt	-274 227	-241 317
	Övriga driftskostnader	-82 908	-33 021
		-2 222 441	-3 169 938
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-19 359	-19 120
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 877	0
	Kontorsutrustning och -material	-4 795	-7 367
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 566	-15 701
	Konsulter	-2 434	-67 448
	Förbrukningsinventarier	-21 002	-37 273
	Stämma och styrelse	-11 611	-2 190
		-88 644	-149 099
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-6 875	0
	Underhåll lokaler	-99 000	0
	Underhåll installationer	0	-115 955
		-105 875	-115 955
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-105 000	-142 375
	Övriga personalkostnader	-22 457	-16 304
	Revisionsarvode	0	-2 500
	Sociala avgifter	-25 568	-35 248
		-153 025	-196 426



Not 8 Avskrivningar			
Byggnader		-848 014	-772 808
Installationer		0	-95 472
Inventarier		-9 865	-18 601
		<u>-857 879</u>	<u>-886 881</u>

h

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 349 429	44 349 429
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 450 000	1 450 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 799 429	45 799 429

Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 934 866	-6 066 586
	Årets avskrivningar byggnader	-848 014	-868 280
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 782 880	-6 934 866

Utgående bokfört värde		38 016 549	38 864 563
	Bokförda värden byggnader	36 566 549	37 414 563
	Bokförda värden mark	1 450 000	1 450 000

Fastighetsbeteckning: Uven Större 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	57 000 000	92 000 000	149 000 000	112 000 000
Lokaler		12 600 000	7 800 000	20 400 000	17 313 000
		69 600 000	99 800 000	169 400 000	129 313 000

Not 10	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

	Ingående anskaffningsvärden	111 763	82 168
	Årets investeringar	0	29 595
	Utgående anskaffningsvärden	111 763	111 763

	Ingående avskrivningar	-92 033	-73 432
	Årets avskrivningar	-9 865	-18 601
	Utgående avskrivningar	-101 898	-92 033

Utgående bokfört värde		9 865	19 730
-------------------------------	--	--------------	---------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Bank	2019-12-31	2018-12-31
--------	------	------------	------------

	SBAB	2 620	0
		2 620	0

W

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek		1,61%	2020-03-25	2 925 000	0
Swedbank Hypotek		1,12%	2020-03-28	3 000 000	0
Swedbank Hypotek		1,61%	2020-03-25	3 000 000	0
Swedbank Hypotek		1,12%	2020-03-28	600 000	0
Swedbank Hypotek		1,61%	2020-03-25	3 000 000	0
Swedbank Hypotek		1,61%	2020-03-25	3 000 000	0
Swedbank Hypotek		1,12%	2020-03-28	3 000 000	0
Swedbank Hypotek		1,61%	2020-03-25	3 000 000	0

21 525 000 0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	29 425 000	29 425 000
Obelånade pantbrev	0	0
Summa ställda säkerheter	29 425 000	29 425 000

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	43 040	12 449
	43 040	12 449

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	134 394	0
Övriga kortfristiga skulder	10 813	11 438
	145 207	11 438

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	52 500	0
Upplupna sociala avgifter	12 784	25 085
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	107 391	87 044
Upplupna räntekostnader	22 573	22 362
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 021 034	912 793
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	105 000
	1 216 282	1 152 284

Not 18 Eventualförpliktelser

Inga

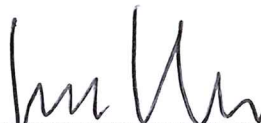
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Stockholm 6 / 3 2020



Henric Gustafsson



Joachim Unger



Katarina Hjertell



Rolf Carlsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-03-10



Liselotte Herrlander
Herrlander Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Storuvén, org.nr. 702002-7558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storuvén för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storuvén för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 10 / 3 2020

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor