

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stengodset 20

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ewa Becker	Ledamot
Victor Martin Elford	Ledamot
Ruth Helene Ivarsson	Ledamot
Bror Stefan Perdahl	Ledamot
Björn Filip Strömberg	Ledamot

Rasmus Spendrup Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher Ordinarie Extern Jörgen Schumacher Revisionsbyrå

Valberedning

Caroline Gahm Sammankallande
Richard Rosén

Handwritten initials:
JK RS
RS
JK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbörjat arbete inför kommande renovering av källarlokal. Tagit in offerter.

Extra ventilationskontroll i hela fastigheten (ej OVK) efter byggnation på vinden.

Plantering mot Robert Almströmsgatan iordninggjord.

Iordningställande av cykelparkering mot Robert Almströmsgatan och på baksidan/parkering.

Kontroll av brandvarnare. Kompletteringar där sådana saknades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	474	455		
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 483	2 483		
Elkostnad/m ² totalyta	15	14		
Värmekostnad/m ² totalyta	121	136		
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21		
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	27		
Soliditet (%)	88	88	88	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-691	-314	-218	-214
Nettoomsättning (tkr)	1 301	1 261	1 182	1 202

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 165 m² bostäder och 171 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 901 204	0	0	39 901 204
Upplåtelseavgifter	6 658 725	0	0	6 658 725
Fond för yttre underhåll	880 966	187 275	0	693 691
Balkongfond	93 855	44 563	0	49 292
S:a bundet eget kapital	47 534 750	231 838	0	47 302 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 148 360	-187 275	-314 308	-2 646 777
Årets resultat	-735 236	-735 236	314 308	-314 308
S:a ansamlad förlust	-3 883 596	-922 511	0	-2 961 085
S:a eget kapital	43 651 154	-690 673	0	44 341 827

Handwritten signatures and initials: RS, VÅ, RE, and others.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-735 236
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 961 085
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 275
summa balanserat resultat	-3 883 596

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

105 782
-3 777 814

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

sp

*RE VE PS
P2*

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stengodset 20	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

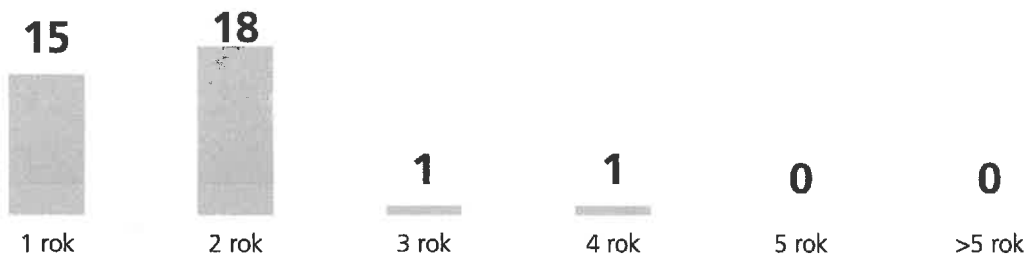
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 342 m², varav 2 165 m² utgör lägenhetsyta och 171 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Handwritten mark

Handwritten notes:
VE FS
RI 73

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tak	2017	Delvis pga lägenheterbyggs på vinden. Takvärme installerad. Taksäkerhet uppgraderad..
Tvättstuga	2016	Nya avloppsrör under golv, totalrenoverin, nya förråd
Källare	2016	
Hiss	2016	Hissrenovering pga lägenheter byggs på vinden
Fönster	2014 - 2015	Alla fönster renoveade
Ventilation	2012	Fönsterventiler installerade
Tvättstuga	2012	Nya maskiner, torkskåp mm
Värmeväxlare	2010	Nya värmeväxlare
Trapphus	2008	Renovering hela trapphuset
Tak	2007	Omläggning plåttak
Fasadrenovering	2006	Delvis renovering
El	2006	Ny inkommande el, nya stigarledningar, 3fas till lägenheterna, nya elmätare
Stambyte	2005	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Totalrenovering källarlokal	2019	Måste göras i samarbete med övriga berörda föreningar
Parkeringsyta	2021	
Innergård	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Adfingo Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Stockholm Hiss	Hisskötsel
AB Svensk	Sotning
Sotning&Eldstadsbesiktning	
NP-gruppen AB	Snöskottning tak
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Melins Städ	Trapphusstädning
Ellevio	El
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten, sophantering

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

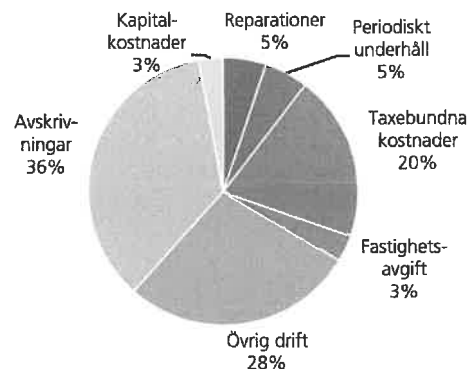
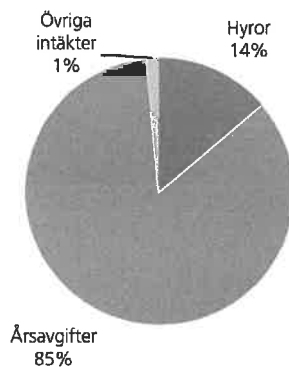
77

RS
Vä
RI
Uy

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 980 689	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 260 726	1 351 664
Finansiella intäkter	143	0
Minskning kortfristiga fordringar	14 979	0
Medlemsinsatser	0	46 559 929
Balkongfond	44 563	49 292
Ökning av långfristiga skulder	0	5 800 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	523 178
	1 320 411	54 284 063
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 228 551	1 083 334
Finansiella kostnader	59 558	62 311
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-1 812	24 656 531
Ökning av kortfristiga fordringar	0	124 451
Minskning av kortfristiga skulder	116 844	0
	1 403 140	25 926 627
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 897 959	3 980 689
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-82 730	3 980 689

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

RS
7 VE
RI
WJ

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 256 474	1 261 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 252	90 360
Summa rörelseintäkter		1 260 726	1 351 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-941 481	-844 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 282	-159 268
Personalkostnader	Not 6	-79 788	-79 788
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-707 997	-520 327
Summa rörelsekostnader		-1 936 547	-1 603 661
RÖRELSERESULTAT		-675 821	-251 997
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 558	-62 311
Summa finansiella poster		-59 415	-62 311
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-735 236	-314 308
ÅRETS RESULTAT		-735 236	-314 308

PS

*VE PS
RE
73*

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	45 850 057	46 495 804
Pågående byggnation	Not 9	0	64 062
Summa materiella anläggningstillgångar		45 850 057	46 559 866
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 850 057	46 559 866
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-1 771
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 950 134	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 824	126 127
Summa kortfristiga fordringar		4 003 958	124 451
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 473	3 890 651
SBC klientmedel i SHB		0	90 038
Summa kassa och bank		3 473	3 980 689
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 007 431	4 105 139
SUMMA TILLGÅNGAR		49 857 488	50 665 005

m

*RS
VE
RI
ly*

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 559 929	46 559 929
Fond för yttre underhåll	Not 12	880 966	693 691
Balkongfond		93 855	49 292
Summa bundet eget kapital		47 534 750	47 302 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 148 360	-2 646 777
Årets resultat		-735 236	-314 308
Summa fritt eget kapital		-3 883 596	-2 961 085
SUMMA EGET KAPITAL		43 651 154	44 341 827
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 800 000	5 800 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	5 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		205 881	380 543
Skatteskulder		17 476	34 419
Övriga skulder		3 434	-3 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	179 543	111 872
Summa kortfristiga skulder		406 334	523 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 857 488	50 665 005

7

RS
VE
RI

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Stomkomplett. för.	10-25 år	10-25 år
Stomkomplett. medl.	10-40 år	10-40 år
Värmesystem	10 år	10 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Luftbehandlingssyst.	20 år	20 år
Stamledningar VA	22 år	22 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	25-40 år	25-40 år
Yttertak	25-50 år	25-40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 062 505	1 062 505
Hyror lokaler	101 170	93 276
Hyror parkering	78 100	78 100
Fastighetsskatt	0	27 821
Hysesrabatt	0	-16 721
Avgift andrahandsuthyrning	14 783	16 324
Öresutjämning	-84	-1
	1 256 474	1 261 304

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	1 350	24 500
Försäkringsersättning	0	44 800
Övriga intäkter	2 902	21 060
	4 252	90 360

Handwritten signatures and initials:
 P
 RS
 VE
 RS
 MS

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	34 682	40 261
	Fastighetskötsel beställning	14 647	6 405
	Fastighetskötsel gård entreprenad	16 000	0
	Snöröjning/sandning	14 615	14 280
	Städning entreprenad	26 807	26 808
	Städning enligt beställning	0	566
	Sotning	0	18 500
	Hissbesiktning	1 753	2 826
	Gemensamma utrymmen	11 308	0
	Serviceavtal	24 809	3 500
	Förbrukningsmateriel	0	350
	Teleport/hissanläggning	3 500	0
	Brandskydd	2 618	0
		150 739	113 496
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 844	67 254
	Gemensamma utrymmen	16 052	0
	Vind	6 563	0
	Lås	1 468	0
	VVS	13 140	0
	Värmeanläggning/undercentral	12 211	0
	Ventilation	1 930	0
	Hiss	6 525	0
	Skador/klotter/skadegörelse	31 250	0
		101 983	67 254
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	51 250	0
	Ventilation	41 720	0
	Tak	12 812	0
		105 782	0
	Taxebundna kostnader		
	El	36 019	33 444
	Värme	282 586	317 796
	Vatten	50 947	50 129
	Sophämtning/renhållning	27 278	27 205
	Grovsopor	0	4 075
		396 830	432 649
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 762	30 762
	Självrisk	0	44 800
	Kabel-TV	10 190	9 835
	Bredband	79 476	79 333
		120 428	164 730
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 719	66 149
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	941 481	844 278

M

RS
Jo VE
RE
UJ

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	425	0
	Tele- och datakommunikation	675	363
	Juridiska åtgärder	92 600	30 800
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	1	0
	Förvaltning	0	94 824
	Revisionsarvode extern revisor	1 625	15 875
	Föreningskostnader	5 744	5 069
	Styrelseomkostnader	3 700	0
	Förvaltningsarvode	58 833	0
	Förvaltningsarvoden övriga	4 625	0
	Administration	4 141	9 756
	Korttidsinventarier	3 434	0
	Konsultarvode	22 551	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 082	0
	Övriga driftskostnader	2 970	2 131
		207 282	159 268

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 200	67 200
	Sociala kostnader	12 588	12 588
		79 788	79 788

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	0	191 184
	Yttertak K3	50 708	0
	Fasader/balkonger K3	60 208	0
	Fönster/dörrar och portar K3	27 561	0
	Stomkomplettering förening K3	269 319	0
	Stomkomplettering medlem K3	143 616	0
	Stamledningar VA K3	88 128	0
	Värmesystem K3	17 312	0
	Luftbehandlingssystem K3	15 737	0
	Förbättringar	0	329 143
	Fastighetsel inkl. svagström K3	35 409	0
		707 997	520 327

Föreningen har bytt förvaltare som redovisar i komponentindelning vilket kan försvåra jämförelsesiffrorna mellan räkenskapsåren.

m

RS
73 VE
RS
LJ

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 029 715	47 889 089
	Nyanskaffningar	62 250	1 130 626
	Utgående anskaffningsvärde	49 091 965	49 029 715
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 533 912	-2 013 585
	Årets avskrivningar enligt plan	-707 997	-520 327
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 241 908	-2 533 912
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 850 057	46 495 804
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 437 246	24 437 246
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 031 000	19 809 000
	Taxeringsvärde mark	41 394 000	41 394 000
		62 425 000	61 203 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 800 000	59 200 000
	Lokaler	1 625 000	2 003 000
		62 425 000	61 203 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående nybyggnation	0	64 062
		0	64 062

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	10 848	95
	Klientmedel hos SBC	3 894 486	0
	Fordringar	44 800	0
		3 950 134	95

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	31 369	30 762
	Kabel-TV	2 586	2 565
	Bredband	19 869	19 869
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	72 931
		53 824	126 127

m

*RS
for
RE
Dag*

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	693 691	510 082
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	187 275	183 609
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	880 966	693 691

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,410 %	2 000 000	2 000 000	2021-11-25
Swedbank	0,857 %	1 400 000	1 400 000	rörligt
Swedbank	0,863 %	1 000 000	1 000 000	rörligt
Swedbank	0,863 %	1 400 000	1 400 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		5 800 000	5 800 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		5 800 000	5 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 800 000 kr.

M

*RS
RS
RS
RS*

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000
--	------------------------	-----------	-----------

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Extern revisor	0	15 000
	Arvoden	67 200	0
	Sociala avgifter	12 588	0
	Ränta	5 644	6 834
	Avgifter och hyror	91 155	0
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 956	0
	Förutbetalda avgifter/hyror	0	90 038
		179 543	111 872

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Hyreshöjning 10% från 2019-01-01. Detta för att täcka inkomsbortfall pga hyresbortfall för lokalen under renoveringen.

73

*RS
fr ve
RI UJ*

Styrelsens underskrifter

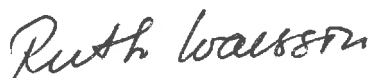
STOCKHOLM den 16/4 2019



Ewa Becker
Ledamot



Victor Martin Elford
Ledamot

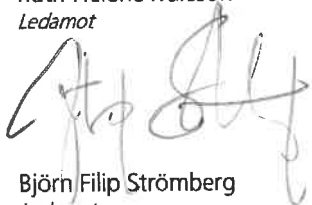


Ruth Helene Ivarsson
Ledamot



~~Bror Stefan Perdahl~~
Ledamot

Rasmus Spendrup
suppleant



Björn Filip Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2019



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stengodset 20
Org.nr. 769609-9451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stengodset 20 för år 2018.

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 2018 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsmed 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.

13

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stengodset 20 för år 2018 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

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorers 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 april 2019



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor