

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flustret 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Carl Plogbäck	Ordförande
Patrik Alenfalk	Ledamot
Jorge Jimenez Gonzalez	Ledamot
Ulrica Tjärnkvist	Ledamot
Hannah Östergren	Ledamot

Julia Berglund	Suppleant
Oskar Törnblom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
---------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Anton Gyllander
Eriksson Jesper

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-04. Extra stämma med anledning av eventuell vinds- och lokalytekonvertering till lägenheter. Extrastämman behandlade även uppdaterade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flustret 4	2007	Solna
Flustret 5	2007	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

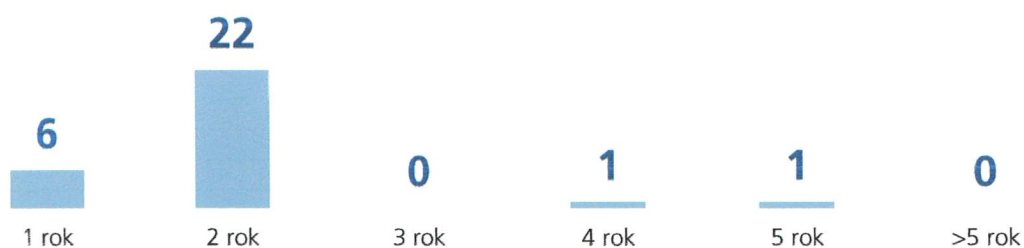
Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 871 m², varav 1 608 m² utgör lägenhetsyta och 263 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	50 m ²	2020-12-31
Förråd	40 m ²	ej uthyrt
Kontor/butik	60 m ²	2020-09-30
Kontor	93 m ²	ej uthyrt
Förråd	20 m ²	ej uthyrt

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Flustret 4	Total yta 1637 kvm

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Underhåll av stuprör, Södra Långgatan 33 och 35	2019	
Byte av gårdsräcke och underhåll av räcken vid ingångar, Södra Långgatan 35	2019	
Byte dörr kontor (Södra Långgatan 33) och vid garage (Södra Långgatan 35)	2019	
Underhåll av varmvattenventiler, Södra Långgatan 33 och 35	2019	
Byte av kallvattenstråk, Södra Långgatan 33 och 35	2018	
Målning räcken vid ingångar, Södra Långgatan 35	2018	
Badrumsrenovering, hyreslägenhet	2018	
Byte av stamrör, Södra Långgatan 35	2018 - 2019	
Renovering av kontorslokal, Södra Långgatan 35	2018	
Radonmätning genomförd och godkänd	2018	
Byte dörr lokal, Södra Långgatan 35	2018	
Renovering av toalett i källare, Södra Långgatan 35	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2017 - 2018	
Byte av torktumlare i tvättstuga	2017	
Underlag för ny underhållsplan tas fram	2017	
Renovering av kontorslokal Södra långgatan 35	2017 - 2018	
Inspektion av badrum, Södra långgatan 33 och 35	2017	
Byte av fönster Södra Långgatan 33 och 35	2016	
Byte av stamrör Södra Långgatan 33	2016	
Renovering av kontorslokal Södra långgatan 33	2016 - 2017	
Byte av elcentral Södra Långgatan 35	2016	
Spolning och sanering av stamrör Södra Långgatan 35	2014	
Underhåll av gårdsplan	2014	
Renovering av kontorslokalerna	2014	
Planerat underhåll	Ar	Kommentar
Byte av elcentral Södra Långgatan 33	2020	
Byte av yttertak Södra Långgatan 33 och 35	2020-2021	Styrelsen kommer under 2020 fortsätta att undersöka behovet av byte av yttertak på båda fastigheterna
Möjlig konvertering av vindsyta till lägenheter	2020-2021	Styrelsen ser över möjligheterna att konvertera vindsytan i Södra Långgatan 35 till lägenheter
Underhåll av gårdsplanen	2021	Styrelsen kommer att se över möjligheterna för att förbättra föreningens innergård

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Underhåll och service, tvättstuga	Podab
Städning	Juringe Lokalvård
Värme och ventilation	WIAB
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

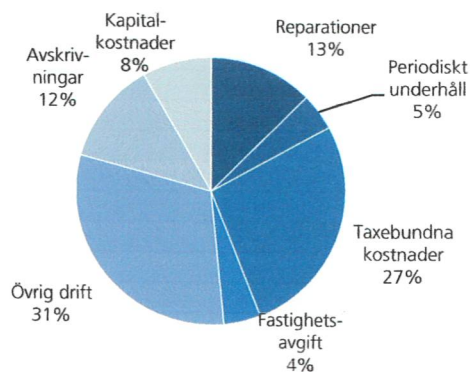
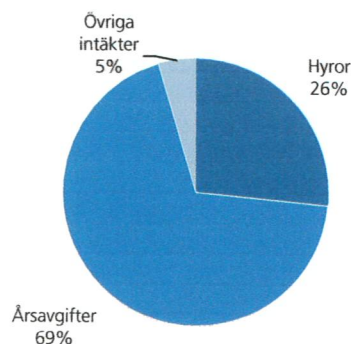
Styrelsen har under 2019 tillsammans med en extern konsult utvärderat möjligheterna till att konvertera vindsytor och lokalytor i Södra Långgatan 33 och 35 till lägenheter, vilket signifikant skulle stärka föreningens ekonomi.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2007 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 419 874	540 162
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 420 117	1 409 805
Finansiella intäkter	833	714
Minskning kortfristiga fordringar	535	66 114
Ökning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 617 255
	1 421 485	4 593 888
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	996 550	2 629 871
Finansiella kostnader	105 688	84 305
Minskning av kortfristiga skulder	1 644 939	0
	2 747 177	2 714 176
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 094 182	2 419 874
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 325 692	1 879 712

*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 1 377 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 slutfördes bytet av de horisontella stammarna i Södra Långgatan 35. I övrigt under året genomfördes löpande underhåll av mindre karaktär. Styrelsen har under 2019 tillsammans med en extern konsult utvärderat möjligheterna till att konvertera vindsytor och lokalytor i Södra Långgatan 33 och 35 till lägenheter, vilket signifikant skulle stärka föreningens ekonomi. Inom ramen för den möjliga vindskonverteringen har styrelsen tillsammans med konsulten även utforskat möjligheterna till att samtidigt genomföra ett byte av yttertaken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 11 st

Overlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Overlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	629	633	633
Hyror/m ² hyresrättsyta	852	873	665	810
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 528	7 528	6 560	6 560
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	127	127	126	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	20	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	45	63	63
Soliditet (%)	49	45	54	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	163	-1 459	-200	-1 132
Nettoomsättning (tkr)	1 413	1 406	1 355	1 398

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 608 m² bostäder och 263 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid arets utgång	Förändring under året	Tidigare års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid arets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 046 385	0	0	14 046 385
Fond för yttre underhåll	128 013	128 013	-93 000	93 000
S:a bundet eget kapital	14 174 398	128 013	-93 000	14 139 385
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 999 111	-128 013	-1 366 030	-1 505 068
Årets resultat	163 339	163 339	1 459 030	-1 459 030
S:a ansamlad förlust	-2 835 772	35 326	93 000	-2 964 098
S:a eget kapital	11 338 626	163 339	0	11 175 287

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	163 339
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 871 099
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 013
summa balanserat resultat	-2 835 773

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

56 484
-2 779 289

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 413 202	1 405 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 915	4 045
Summa rörelseintäkter		1 420 117	1 409 805
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-792 108	-2 382 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 110	-142 869
Personalkostnader	Not 6	29 668	-104 413
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-155 373	-155 373
Summa rörelsekostnader		-1 151 923	-2 785 244
RÖRELSERESULTAT		268 194	-1 375 439
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		833	714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 688	-84 305
Summa finansiella poster		-104 855	-83 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		163 339	-1 459 030
ÅRETS RESULTAT		163 339	-1 459 030

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	22 257 171	22 412 544
Summa materiella anläggningstillgångar	22 257 171	22 412 544
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 257 171	22 412 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15 338	8 474
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	177 060	1 833 410
Summa kortfristiga fordringar	192 398	1 841 884
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	917 121	593 862
Summa kassa och bank	917 121	593 862
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 109 519	2 435 746
SUMMA TILLGÅNGAR	23 366 690	24 848 289

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 046 385	14 046 385
Fond för yttre underhåll	Not 10	128 013	93 000
Summa bundet eget kapital		14 174 398	14 139 385
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 999 111	-1 505 068
Arets resultat		163 339	-1 459 030
Summa fritt eget kapital		-2 835 772	-2 964 098
SUMMA EGET KAPITAL		11 338 626	11 175 287
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 084 000	5 084 000
Summa långfristiga skulder		5 084 000	5 084 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 584 000	6 584 000
Leverantörsskulder		65 013	797 322
Skatteskulder		107 890	103 080
Ovriga skulder		66 006	58 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	121 155	1 046 251
Summa kortfristiga skulder		6 944 064	8 589 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 366 690	24 848 289

Noter

Information om noter som inte är tillämpliga:

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	980 459	975 341
Hyror bostäder	64 354	64 354
Hyror lokaler momspliktiga	208 994	216 029
Hyror parkering moms	21 500	13 000
Hyror garage moms	30 631	29 172
Hyror parkering	50 500	51 250
Bredbandsintäkter	53 760	53 600
Elintäkter moms	3 000	3 000
Öresutjämning	5	14
	1 413 202	1 405 760

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	320
Övriga intäkter	6 915	3 725
	6 915	4 045

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 543	4 157
	Snöröjning/sandning	11 118	14 151
	Städning entreprenad	55 691	55 337
	Städning enligt beställning	2 763	0
	Sotning	0	4 401
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	29 951
	Serviceavtal	19 323	18 892
	Förbrukningsmateriel	285	1 605
	Brandskydd	6 082	0
		97 806	128 493
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 407	0
	Lokaler	0	6 075
	Tvättstuga	4 685	0
	Läs	4 048	2 071
	VVS	6 083	4 917
	Värmeanläggning/undercentral	6 724	0
	Elinstallationer	15 275	0
	Mark/gård/utemiljö	53 289	0
	Vattenskada	48 350	492 656
		157 862	505 720
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	48 020	24 450
	Stambyte	8 464	1 181 007
	Fönster	0	64 793
		56 484	1 270 251
	Taxebundna kostnader		
	El	31 803	30 625
	Värme	237 101	237 114
	Vatten	33 822	37 791
	Sophämtning/renhållning	36 667	36 622
		339 393	342 152
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 673	29 242
	Kabel-TV	54 870	54 861
		84 543	84 103
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 020	51 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	792 108	2 382 589

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	489	0
	Tele- och datakommunikation	472	0
	Juridiska åtgärder	20 171	0
	Hysesförluster	12 856	0
	Revisionsarvode extern revisor	49 511	33 008
	Föreningskostnader	397	699
	Fritids- och trivselkostnader	1 500	276
	Förvaltningsarvode	88 355	85 662
	Administration	2 901	8 933
	Konsultarvode	52 568	9 491
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		234 110	142 869

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-22 575	79 450
	Sociala kostnader	-7 093	24 963
		-29 668	104 413

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	155 373	155 373
		155 373	155 373

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 075 803	24 075 803
	Utgående anskaffningsvärde	24 075 803	24 075 803
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 663 259	-1 507 886
	Årets avskrivningar enligt plan	-155 373	-155 373
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 818 632	-1 663 259
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 257 171	22 412 544
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 538 500	8 538 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 871 000	15 776 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	15 200 000
		42 671 000	30 976 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	29 800 000
	Lokaler	1 471 000	1 176 000
		42 671 000	30 976 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	-1	0
	Momsavräkning	0	7 398
	Klientmedel hos SBC	177 061	1 826 012
		177 060	1 833 410
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	93 000	92 928
	Reservering enligt stadgar	128 013	93 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-93 000	-92 928
	Vid årets slut	128 013	93 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,890 %	6 584 000	6 584 000	Rörligt
Swedbank	0,960 %	5 084 000	5 084 000	2021-05-25
Summa skulder till kreditinstitut		11 668 000	11 668 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 584 000	-6 584 000	
		5 084 000	5 084 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 668 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 790 000	12 790 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	0	79 450
Sociala avgifter	0	24 963
Ränta	10 766	4 362
Avgifter och hyror	110 389	92 790
Upplupna kostnader vattenskada och stambyte	0	844 686
	121 155	1 046 251

Not 14 VASENTLIGA HANDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har efter räkenskapsårets slut hyrt ut den lokal som föregående hyresgäst avflyttade från i december 2019. Arbetet med vinds- och lokalytekonvertering har fortgått, och arkitekter har engagerats för att ta fram bygglovshandlingar.

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-01-22.

Jm

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 26 / 4 2020


Carl Plogbäck
Ordförande



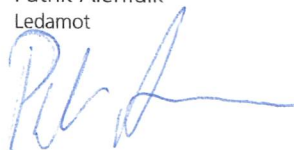
Jorge Jimenez Gonzalez
Ledamot



Hannah Östergren
Ledamot



Patrik Alenfalk
Ledamot



Ulrica Tjärnkvist
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2020


Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flustret 4
Org.nr. 769617-5616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flustret 4 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

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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.

Norrköping den 30/4 - 2020


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor