

# Årsredovisning 2019

**BRF FORSHAGAGATAN**  
769623-8315

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-10-25.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Brommö 3. Föreningen har 21 hyreslägenheter och 111 bostadsrätter om totalt 10 423 kvm och 27 lokaler om 1 725 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Vardia Företagsförsäkring vilka under året numer ingår i försäkringsbolaget Gjensidige Försäkring. I försäkringen inkluderas ett kollektivt bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrätter.

#### Styrelsens sammansättning

Christina Elisabeth Beckman Berggren	Ordförande
Stefan Ahlenius	Sekreterare
Håkan Lejon	Fastighet och lokal
Frida Nyström	Kassör
Bo Kjell Patrik Wiberg	Yttre områden
Jan Ronnie Beckman	Kassör

#### Valberedning

Martin Kylmänen och Sara Suarez.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Margareta Kleberg	Revisor	BDO Mälardalen AB
Josefin Johansson	Revisorsuppleant	BDO Mälardalen AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

2010-2011	Stambyte och elomdragning
2014-2015	Omläggning av tak
2016-2019	Byte av fönster
2018	Relining av avloppsstam port 26-38 och 40-50
2018	OVK besiktning
2019	Upprustning av lekplatser/uteplatser
2019	Renovering av entrédörrar samt garageportar, port 4-24

#### Planerade underhåll

2020	Installering av kodlås
2020-2021	Översyn av väggar vid källartrappor och källardörrar
2020-2021	Översyn av entrétrappor port 4-24

6

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo  
Teknisk förvaltning Rubin AB

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### Ekonomi

Under hösten har styrelsen lagt om ett av föreningens lån och därmed sänkt föreningens räntekostnader. I samband med omläggningen amorterades en del av lånet bort och ligger framöver på löpande amortering.

Hyresförhandlingen med Hyresnämnden resulterade i en 2,95 procentig hyreshöjning för 2019. Månadsavgifterna höjdes med 4 procent från och med juli. En lokalhyresgäst avhystes under hösten då denne har haft en samlad hyresskuld.

##### Förändringar i avtal

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Valvet Stockholm AB, vilka sedan september 2019 ingår i Nabo, en sammanslutning av flera olika förvaltare. Den tekniska förvaltningen sköttes till och med 2019-06-30 även av Valvet AB. Från och med 2019-07-01 är Rubin AB istället föreningens nya tekniska förvaltare.

##### Övriga uppgifter

De sista åtgärderna efter fönsterbytet utfördes under första halvåret och därmed, är fönsterprojektet nu genomfört och har avslutats. Under våren gjordes ett arbete med att kitta och måla om förskolans fönster. Förskolan har även fått en ny gårdsbelysning.

Under sommaren genomfördes ett större projekt med att upprusta lekplatserna och vissa utemiljöer vilket varit ett önskemål från medlemmar. Entrédörrarna till port 4-24 har slipats och fått ny ytbehandling. Även garagedörrarna till samma hus har målats om under hösten.

Under hösten genomfördes en vertikal stamspolning av avloppsstammar i samtliga fastigheter vilket underhåller stammarna och förbättrar avrinningen. Föreningen har under året haft ett flertal vattenskador vilka har behövts omhändertas och saneras.

Styrelsen har också under året arbetat med att utveckla sin interna organisation och administration. I höstas antog styrelsen en arbetsordning.

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 018 037	8 837 335	8 530 769	8 288 437
Resultat efter fin. poster	-2 163 208	-2 278 767	-2 630 814	-4 655 024
Soliditet, %	61	62	61	58
Taxeringsvärde	169 440 000	145 680 000	145 680 000	145 680 000
Bostadsyta, kvm	10 423	10 423	10 423	10 423
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	577	558	518	508

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	121 579 049	-	-	121 579 049
Upplåtelseavgifter	12 291 335	-	-	12 291 335
Fond, yttre underhåll	213 279	-	241 361	454 640
Balanserat resultat	-20 229 831	-2 278 767	-241 361	-22 749 959
Årets resultat	-2 278 767	2 278 767	-2 163 208	-2 163 208
<b>Eget kapital</b>	<b>111 575 065</b>	<b>0</b>	<b>-2 163 208</b>	<b>109 411 857</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 749 959
Årets resultat	-2 163 208
<b>Totalt</b>	<b>-24 913 167</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	508 320
Att från yttre fond i anspråk ta	-47 818
Balanseras i ny räkning	-25 373 669
<b>Totalt</b>	<b>-24 913 167</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		9 018 037	8 833 486
Rörelseintäkter		56 906	3 849
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 074 943</b>	<b>8 837 335</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-5 940 983	-5 305 952
Övriga externa kostnader	8	-374 676	-649 420
Personalkostnader	9	-305 551	-290 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 941 448	-3 941 448
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 562 658</b>	<b>-10 187 020</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 487 715</b>	<b>-1 349 685</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-675 493	-929 082
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-675 493</b>	<b>-929 082</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 163 208</b>	<b>-2 278 767</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 163 208</b>	<b>-2 278 767</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	172 039 197	162 734 437
Markanläggningar	12	253 437	218 117
Maskiner och inventarier	13	1 221 585	1 288 676
Pågående projekt		933 680	11 897 369
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>174 447 899</b>	<b>176 138 599</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 447 899</b>	<b>176 138 599</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		218 961	12 024
Osäker fordran		210 307	0
Övriga fordringar	14	1 205 243	102 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	353 125	431 860
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 987 637</b>	<b>546 822</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 738 202	4 846 959
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 738 202</b>	<b>4 846 959</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 725 838</b>	<b>5 393 781</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>179 173 737</b>	<b>181 532 380</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		133 870 384	133 870 384
Fond för yttre underhåll		454 640	213 279
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>134 325 024</b>	<b>134 083 663</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-22 749 959	-20 229 831
Årets resultat		-2 163 208	-2 278 767
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-24 913 167</b>	<b>-22 508 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 411 857</b>	<b>111 575 065</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	66 721 300	67 021 300
Övriga långfristiga skulder		98 476	98 476
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 819 776</b>	<b>67 119 776</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		513 319	719 498
Skatteskulder		9 788	6 908
Övriga kortfristiga skulder		1 204 700	1 314 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 214 298	796 302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 942 105</b>	<b>2 837 540</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>179 173 737</b>	<b>181 532 380</b>

## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 846 959</b>
Resultat efter finansiella poster	-2 163 208
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	3 941 448
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 778 240</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-403 098
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 565
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 479 707</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-2 250 748
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-2 250 748</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 071 041</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 775 918</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Forshagagatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1-20 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	4-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalysen

På grund av byta av bokföringssystem under räkenskapsåret 2019 saknas jämförelsesiffrorna för 2018 i kassaflödesanalysen.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	1 808 067	1 751 040
Hysesintäkter, lokaler	1 350 018	1 396 120
Hysesintäkter, p-platser	542 150	506 300
Årsavgifter, bostäder	5 104 839	4 938 718
Övriga intäkter	269 869	245 157
<b>Summa</b>	<b>9 074 943</b>	<b>8 837 335</b>

### Not 3, Fastighetsskötsel

	2019	2018
Besiktning och service	50 755	126 768
Fastighetsskötsel	169 829	585 566
Snöskottning	33 385	127 667
Städning	201 252	166 497
Trädgårdsarbete	925 345	216 278
Övrigt	5 134	35 112
<b>Summa</b>	<b>1 385 701</b>	<b>1 257 889</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsskador	7 013	0
Reparationer	757 934	254 562
<b>Summa</b>	<b>764 947</b>	<b>254 562</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Planerade underhåll	47 818	195 679
<b>Summa</b>	<b>47 818</b>	<b>195 679</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tvättstuga	0	52 830
Trädgård	0	44 409
Underhåll	47 818	98 440
<b>Summa</b>	<b>47 818</b>	<b>195 679</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	278 732	321 287
Sophämtning	197 771	229 151
Uppvärmning	1 756 490	1 570 404
Vatten	435 924	393 349
<b>Summa</b>	<b>2 668 917</b>	<b>2 514 191</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	111 174	111 766
Fastighetsförsäkringar	152 141	167 078
Fastighetsskatt	228 884	251 981
Tomträttsavgälder	581 400	552 807
<b>Summa</b>	<b>1 073 599</b>	<b>1 083 632</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ekonomisk förvaltning	197 118	318 431
Förbrukningsmaterial	7 020	4 246
Juridiska kostnader	16 045	0
Konsultkostnader	15 994	152 381
Revisionsarvoden	56 780	36 609
Övriga förvaltningskostnader	81 719	137 754
<b>Summa</b>	<b>374 676</b>	<b>649 420</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	73 051	62 201
Styrelsearvoden	232 500	227 998
<b>Summa</b>	<b>305 551</b>	<b>290 199</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader	54 006	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	621 473	929 082
Övriga räntekostnader	14	0
<b>Summa</b>	<b>675 493</b>	<b>929 082</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	181 992 655	181 992 655
Årets inköp	13 164 833	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>195 157 488</u>	<u>181 992 655</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-19 258 218	-15 398 145
Årets avskrivning	-3 860 073	-3 860 073
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-23 118 291</u>	<u>-19 258 218</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>172 039 197</b></u>	<u><b>162 734 437</b></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	96 800 000	98 000 000
Taxeringsvärde mark	72 640 000	47 680 000
<b>Summa</b>	<u><b>169 440 000</b></u>	<u><b>145 680 000</b></u>
<b>Not 12, Markanläggningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	285 682	285 682
Årets inköp	49 604	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>335 286</u>	<u>285 682</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-67 565	-53 281
Årets avskrivning	-14 284	-14 284
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-81 849</u>	<u>-67 565</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>253 437</b></u>	<u><b>218 117</b></u>
<b>Not 13, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 648 494	1 648 494
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>1 648 494</u>	<u>1 648 494</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-359 818	-292 727
Avskrivningar	-67 091	-67 091
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-426 909</u>	<u>-359 818</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>1 221 585</b></u>	<u><b>1 288 676</b></u>
<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Klientmedel	1 037 717	0
Skattekonto	167 526	102 938
<b>Summa</b>	<u><b>1 205 243</b></u>	<u><b>102 938</b></u>

h



<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	15 833	0
Försäkringspremier	116 838	0
Förutbet försäkr premier	0	93 721
Förvaltning	35 568	0
Kabel-TV	9 325	0
Räntor	1 892	0
Tomträtt	147 700	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 969	338 139
<b>Summa</b>	<b>353 125</b>	<b>431 860</b>

<b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2019-06-28	0,79 %	15 895 000	15 895 000
Nordea	2019-06-30	1,05 %	31 790 000	31 790 000
Nordea	2019-07-09	0,75 %	12 941 300	12 941 300
Nordea Hypotek	2019-12-03	0,53 %	6 095 000	6 395 000
<b>Summa</b>			<b>66 721 300</b>	<b>67 021 300</b>

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
El	25 545	0
Förutbetalda avgifter/hyror	774 997	594 212
Uppvärmning	224 910	0
Utgiftsräntor	5 106	5 940
Vatten	109 905	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 834	156 150
<b>Summa</b>	<b>1 214 298</b>	<b>796 302</b>

<b>Not 18, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	81 475 000	81 475 000
<b>Summa</b>	<b>81 475 000</b>	<b>81 475 000</b>

#### **Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

En höjning av månadsavgifter och hyror för p-platser kommer ske från och med 1 juli 2020 med 2 procent per månad. Detta för att avgifter och hyror inte ska tappa gentemot den allmänna prisutvecklingen. Under våren 2020 är planen att installera kodlås på samtliga entrédörrar vilket även var ett önskemål på föregående föreningsstämma. Därutöver finns det behov av att se över invändiga väggar vid källartrappor och källardörrar i ett antal trapphus. Det finns också ett behov av att åtgärda utvändiga entrétrappor till port 4-24 vilket är ett kostsamt projekt varför troligen kommer åtgärdas etappvis.

✗



## Underskrifter

STOCKHOLM, 2020-05-03

Ort och datum

Christina Elisabeth Beckman Stefan Ahlenius

Christina Elisabeth Beckman/Berggren  
Ordförande

Stefan Ahlenius  
Sekreterare

Håkan Lejon

Håkan Lejon  
Fastighet och lokal

Frida Nyström

Frida Nyström  
Kassör

Bo Kjell Patrik Wiberg

Bo Kjell Patrik Wiberg  
Yttre områden

Jan Ronnie Beckman

Jan Ronnie Beckman  
Kassör

<sup>mip</sup>  
Var revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05

Margareta Kleberg

Margareta Kleberg  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forshagagatan  
Org.nr. 769623-8315

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forshagagatan 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

#### Revisorers 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 på fel, 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 revisionsred 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 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 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 mina 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 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 Forshagagatan 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 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 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 tryggsätt.

### 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 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 5 maj 2020



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor