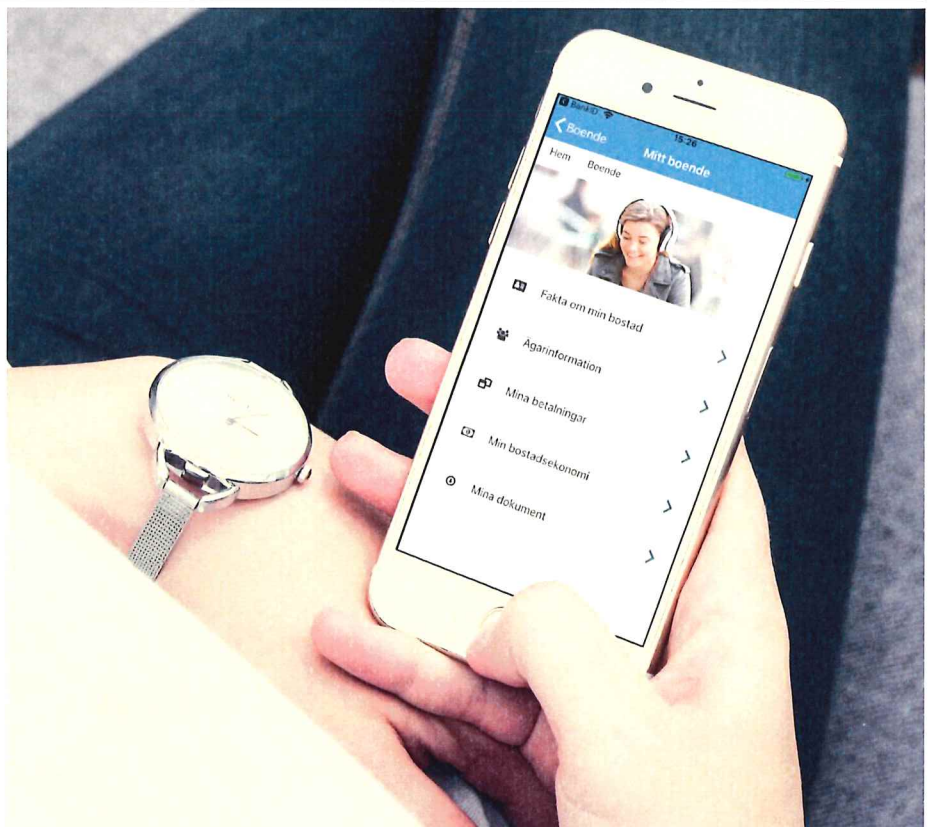
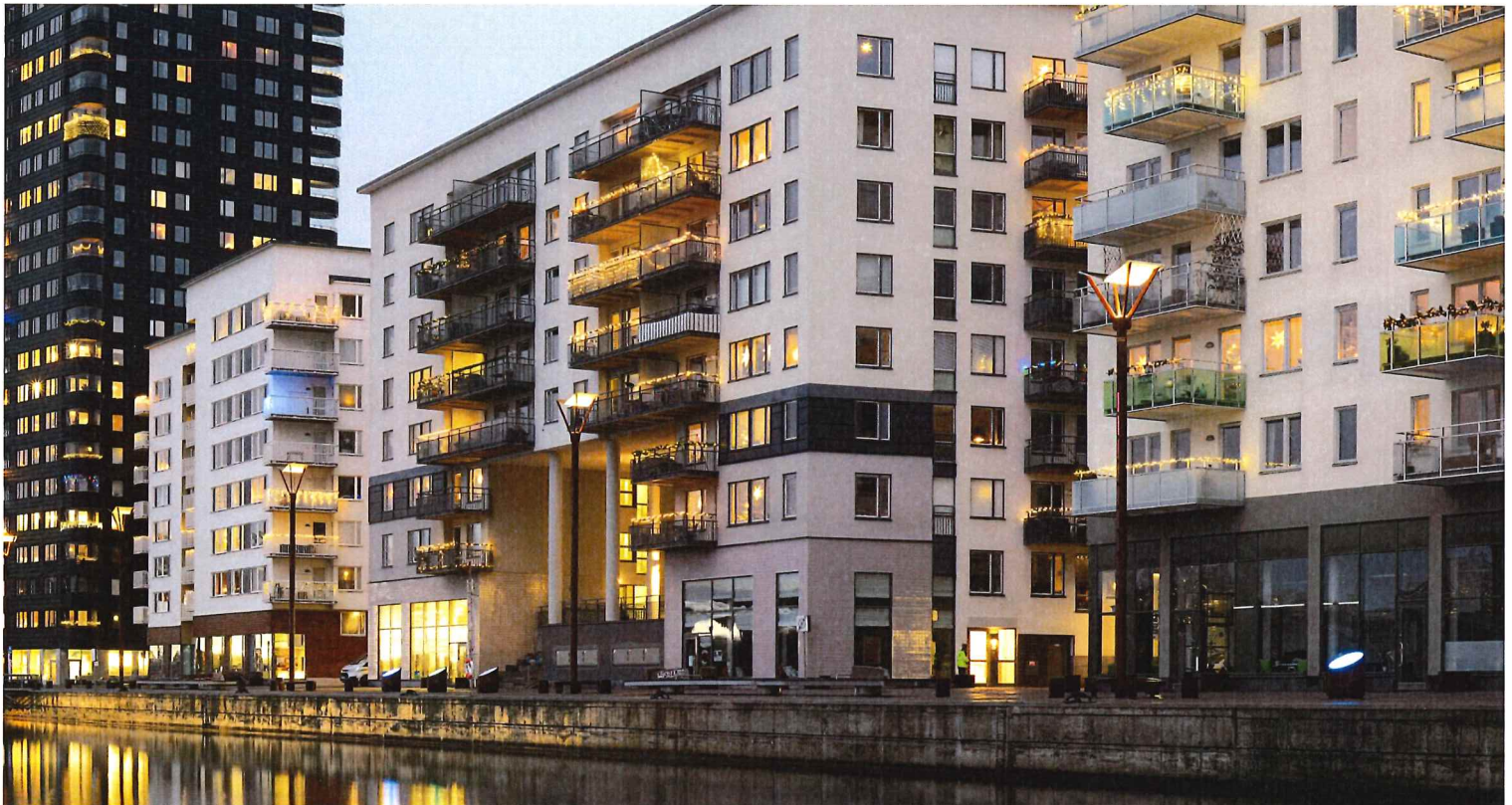


2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stensötan i Järvastaden



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 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

Peter Arne Holmström	Ordförande
Lars David Fransson	Ledamot
Sten Niclas Gustaf Jansson	Ledamot
Emelie Christina Kling	Ledamot
Dick Rudolf Sjölund	Ledamot

Angelica Kristina Birgit Brindbergs	Suppleant
Jennie Cecilia Ulrika Eriksson	Suppleant
Sarah Madelaine Koerffer Seward	Suppleant
Leif Karl-Erik Sjöblom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Per Anders Örjan Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Jonas Lindberg
Filip Saxena

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENSÖTAN 1	2013	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vattenburen värme via radiatorer. Värmeåtervinning med FX-aggregat.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.

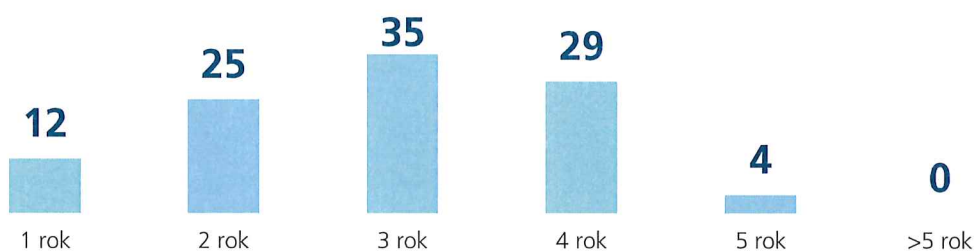
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 402 m², varav 7 100 m² utgör lägenhetsyta och 302 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls & Träning	188 m ²	2026-02-28
Kinga Mlodawska	57 m ²	2020-12-31
POSH - Sahar Kabiri, Cesar Avo	57 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

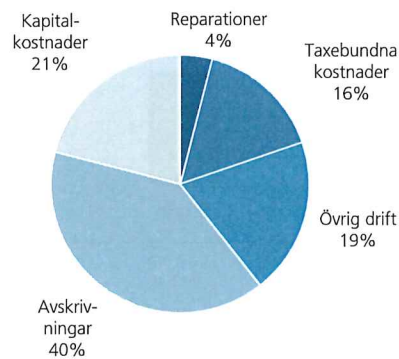
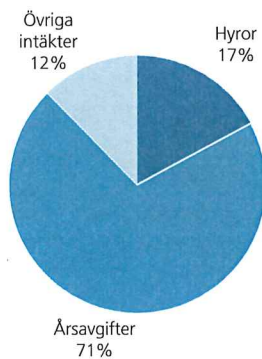
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB/T&T
Städning	Städpoolen Scandinavia AB
Snö & Halkbekämpning	T&T Förvaltning AB
Fjärravläsning uppvärmning vatten	Minol Mätteknik AB
TV/bredband/telefoni	Com Hem AB
Återvinningskärl i miljöstuga	Återvinningsbolaget AB
Markskötsel	PEAB Drift & Underhåll AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 916 337	2 732 467
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 362 587	5 259 408
Minskning kortfristiga fordringar	0	261 325
Ökning av kortfristiga skulder	0	377 373
	6 362 587	5 898 106
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 168 478	2 119 428
Finansiella kostnader	1 134 234	1 094 809
Ökning av kortfristiga fordringar	364	0
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	3 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	87 148	0
	6 390 224	6 714 237
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 888 700	1 916 337
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-27 636	-816 130

*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet uppgick 2019 till +0,9 MSEK vilket är ca +0,8 MSEK högre än budgeterat.

Intäkterna uppgick till +6,3 MSEK vilket var +0,5 MSEK högre än budgeterat. Avvikelsen förklaras av ökade intäkter som inte budgeterats varav +0,4 MSEK är intäkter från fastighetsutvecklaren samt +0,1 MSEK från systerföreningen Brf Backsötan för gemensamma kostnader som Brf Stensötan tagit till sin helhet och vidarefakturerat Brf Backsötan.

Rörelsekostnaderna uppgick till -4,3 MSEK vilket är knappt +0,2 MSEK lägre kostnader än budgeterat. Den minskade kostnaden förklaras av lägre kostnader för värme respektive vatten samt budgeterade projektkostnader som inte genomfördes. Räntekostnaderna uppgick till knappt -1,1 MSEK vilket var +0,1 MSEK lägre än budgeterat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st

Överlåtelse under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 165

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	632	580	659	658
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 388	1 345	1 362	1 086
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 958	13 380	13 873	14 183
Elkostnad/m ² totalyta	41	36	31	22
Värmekostnad/m ² totalyta	44	50	55	49
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	25	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	153	148	167	162
Soliditet (%)	73	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	920	-95	1 148	982
Nettoomsättning (tkr)	5 886	5 459	6 051	5 946

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 100 m² bostäder och 302 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	243 950 000	0	0	243 950 000
Fond för yttre underhåll	1 953 456	635 400	-140 717	1 458 773
S:a bundet eget kapital	245 903 456	635 400	-140 717	245 408 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	164 177	-635 400	45 889	753 688
Årets resultat	919 876	919 876	94 828	-94 828
S:a fritt eget kapital	1 084 053	284 476	140 717	658 860
S:a eget kapital	246 987 509	919 876	0	246 067 633

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	919 876
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	799 577
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-635 400
summa balanserat resultat	1 084 053

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

1 084 053

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	5 886 316	5 459 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	476 271	-199 903
Summa rörelseintäkter		6 362 587	5 259 408
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 652 058	-1 589 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 786	-381 423
Personalkostnader	Not 6	-151 634	-148 009
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 140 000	-2 140 000
Summa rörelsekostnader		-4 308 477	-4 259 428
RÖRELSERESULTAT		2 054 110	999 981
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 134 234	-1 094 809
Summa finansiella poster		-1 134 234	-1 094 809
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		919 876	-94 828
ÅRETS RESULTAT		919 876	-94 828

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	337 798 300	339 938 300
Not 8		
Summa materiella anläggningstillgångar	337 798 300	339 938 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	337 798 300	339 938 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	124 300	88 468
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	1 888 872	1 916 509
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	35 469
Not 10		
Summa kortfristiga fordringar	2 013 172	2 040 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 013 172	2 040 445
SUMMA TILLGÅNGAR	339 811 472	341 978 745

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 950 000	243 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 953 456	1 458 773
Summa bundet eget kapital		245 903 456	245 408 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		164 177	753 688
Årets resultat		919 876	-94 828
Summa fritt eget kapital		1 084 053	658 860
SUMMA EGET KAPITAL		246 987 509	246 067 633
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	90 200 000	94 200 000
Summa långfristiga skulder		90 200 000	94 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 800 000	800 000
Leverantörsskulder		71 940	239 709
Skatteskulder		6 023	1 253
Övriga skulder		72 599	70 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	673 402	600 147
Summa kortfristiga skulder		2 623 964	1 711 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 811 472	341 978 745

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 ianspråktagande 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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 488 684	4 114 627
Hyror lokaler momspliktiga	419 243	406 233
Hyror garage moms	44 700	14 400
Hyror parkering	48 000	31 600
Hyror garage	577 493	611 800
Bredbandsintäkter	109 620	109 620
Hysesrabatt	0	-19 200
Varmvattenintäkter	184 601	184 601
Avgift andrahandsuthyrning	14 028	5 687
Öresutjämning	-54	-58
	5 886 316	5 459 311

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	469 612	88 450
Övriga erhållna bidrag	0	70 937
Försäkringsersättning	4 784	0
Övriga intäkter	1 875	-359 289
	476 271	-199 903

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	10 640	5 163
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	25 868	20 868
	Snöröjning/sandning	68 932	33 253
	Städning entreprenad	64 948	63 319
	Städning enligt beställning	10 560	29 408
	Mattvätt/Hyrmattor	19 881	19 385
	Hissbesiktning	8 965	5 942
	Myndighetstillsyn	0	6 008
	Bevakning	15 159	0
	Gemensamma utrymmen	6 522	347
	Sophantering	5 604	0
	Serviceavtal	58 544	47 616
	Förbrukningsmateriel	3 910	4 813
	Brandskydd	39 541	42 792
		339 074	278 915
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 801	0
	Sophantering/återvinning	4 749	0
	Entré/trapphus	8 384	0
	Lås	14 615	2 714
	VVS	2 626	2 481
	Ventilation	47 942	11 793
	Elinstallationer	6 231	7 198
	Hiss	84 298	58 060
	Fönster	604	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 174
	Garage/parkering	20 966	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 365	1 457
	Vattenskada	3 656	1 500
		215 238	89 376
	Periodiskt underhåll		
	Garage/parkering	0	140 717
		0	140 717
	Taxebundna kostnader		
	El	301 425	268 180
	Värme	328 557	366 640
	Vatten	139 483	139 596
	Sophämtning/renhållning	85 318	79 769
		854 784	854 184
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 345	78 214
	Kabel-TV	112 107	115 360
	Bredband	3 511	0
		204 963	193 574
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 000	33 230
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 652 058	1 589 996

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	6 076	1 658
	Inkassering avgift/hyra	2 975	6 900
	Revisionsarvode extern revisor	14 258	11 778
	Föreningskostnader	1 737	723
	Styrelseomkostnader	75	117
	Fritids- och trivselkostnader	954	1 721
	Förvaltningsarvode	279 760	330 700
	Administration	6 167	11 175
	Konsultarvode	45 063	9 081
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 720	7 570
		364 786	381 423

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	116 250	113 750
	Sociala kostnader	35 384	34 259
		151 634	148 009

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 140 000	2 140 000
		2 140 000	2 140 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	346 358 300	346 358 300
	Utgående anskaffningsvärde	346 358 300	346 358 300
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 420 000	-4 280 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 140 000	-2 140 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 560 000	-6 420 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	337 798 300	339 938 300
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	89 558 300	89 558 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	140 851 000	125 630 000
	Taxeringsvärde mark	70 949 000	52 693 000
		211 800 000	178 323 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	208 000 000	175 000 000
	Lokaler	3 800 000	3 323 000
		211 800 000	178 323 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		172	172
	Klientmedel hos SBC		1 888 700	1 916 337
			1 888 872	1 916 509

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Bidrag Klimatklivet		0	35 469
			0	35 469

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		1 458 773	1 152 804
	Reservering enligt stadgar		635 400	534 969
	Reservering enligt avräkning		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-140 717	-229 000
	Vid årets slut		1 953 456	1 458 773

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,700 %	25 600 000	25 600 000	2020-10-23
Handelsbanken	1,100 %	22 100 000	22 700 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,320 %	22 100 000	22 700 000	2023-10-30
Nordea	0,880 %	22 200 000	24 000 000	2024-10-16
Summa skulder till kreditinstitut		92 000 000	95 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 800 000	-800 000	
		90 200 000	94 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	102 508 300	102 508 300

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	76 001	73 500
	Sociala avgifter	23 879	23 093
	Ränta	75 709	49 504
	Avgifter och hyror	497 813	454 050
		673 402	600 147

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det budgeterade resultatet för 2020 uppgår till knappa +0,3 MSEK vilket är -0,1 MSEK lägre än utfallet 2019 om man rensar för de ickebudgeterade engångsintäkterna som inkom 2019.

De budgeterade intäkterna för 2020 uppgår till +6,0 MSEK vilket är +0,2 MSEK högre än utfallet för 2019 om man rensar för de ickebudgeterade engångsintäkterna som inkom 2019.

De budgeterade rörelsekostnaderna uppgår till -4,6 MSEK vilket gör att de budgeterade kostnaderna är -0,3 MSEK högre än utfallet 2019 som uppgick till -4,3 MSEK. De högre budgeterade kostnaderna förklaras av generellt ökade kostnader för de flesta poster och framförallt för el och värme 2020 än 2019 samt avsättande för projektkostnader som inte utföll 2019.

Räntekostnaderna för 2020 är budgeterade till -1,1 MSEK vilket är i linje med utfallet 2019.

Inga avgiftsförändringar planerade.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 13/2 2020

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden

Org.nr. 769626-8106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden 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 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 Stensötan i Järvastaden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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

25/2 - 2020

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

