
ÅRSREDOVISNING

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 6	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 7	BALANSRÄKNINGAR
Sid 9	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 10	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stugan 4 äger fastigheten Stugan 4, belägen på S:t Göransgatan 146-152 i Stockholm. På fastigheten finns 2 st bostadshus som byggdes år 1967. Föreningen köpte under år 2001 fastigheten av AB Stockholmshem och lämnar här redovisning över sitt 19:e verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen upplåter 82 st lägenheter med bostadsrätt, 1 st lägenhet med hyresrätt samt 4 st lokaler.

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

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Som tilläggsförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen

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.

Styrelsen har bestått av följande personer:

Maria Nordh Kåberg	ledamot	ordförande
Astrid Hultström	ledamot	vice ordförande
Lars Johansson	ledamot	
Helene Westanmo	ledamot	kassör
Mats Söderhäll	ledamot	
Elisabeth Johnston	ledamot	
Jonas Alvunger	ledamot	
Johanna Chalverat	1:a suppleant	
Maria Berglund	2:a suppleant	

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten och 11 arbetsutskott under 2019.

Revisorer har varit Mariette Arfsvik, *ordinarie*, och Mikael Östblom, *suppleant* - båda från Grant Thornton Sweden AB.

Valberedningen har bestått av:

Kjell Svedman	ordförande/sammankallande
Ylva Engström	

Föreningsstämma och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019 för verksamhetsåret 2018.

Föreningen har erbjudit de boende att slänga grovavfall två gånger under året genom att ställa upp en avfallscontainer på gatan, en gång under våren och en gång under hösten.

Lokalen har hyrts ut vid 144 tillfällen till medlemmar vilket är en liten nedgång av antalet uthyrningstillfällen jämfört med föregående år då den hyrdes ut vid 152 tillfällen. 

Överlåtna bostadsrätter

Under 2019 har följande bostadsrätter överlåtits:

1. Lgh 6/1207
2. Lgh 20/1407
3. Lgh 61/1401
4. Lgh 19/1306
5. Lgh 76/1604

Detta är hälften så många överlåtelser mot vad det brukar vara. Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 82 st, totalt 83 lägenheter.

Ombyggnad och underhållsplan

Genomgång av underhållsplanen görs en gång årligen samt därutöver löpande uppföljningar under hela året.

Under 2019 har följande underhåll skett:

Nytt låssystem för första och andra nivåns skalskydd, (ytterdörrar och källardörrar).

Renovering av ytterdörr till källare hus 152.

Större inventering av ventilationssystemet samt inköp av nya ventilationsfläktar till båda husen.

Förbättrat asfalteringen utanför och kring hus 152.

Installerade elkontakter i båda cykelrummen för att underlätta städning.

Ny branddörr bottenplan hus 152.

Ny installerad cykelramp från källarplan hus 152.

Renovering genomförd av sopkarusell hus 152.

Klottersanerat garagedörrarna 2 gånger samt klotterskyddat dessa inför framtida skadegörelser.

Övriga genomförda aktiviteter under året

Ny uppdaterad underhållsplan.

Omförhandling av fastighetsförsäkring med Brandkontoret.

Färdigställd och uppdaterad försäkring med Anticimex.

Upphandling av bas månadsunderhåll för trädgårdstjänster.

Genomförde informationskväll för samtliga i huset 28-29 januari för att diskutera grannsamverkan samt det nya nyckelsystemet.

Ny energideklaration genomförd och resultatet uppsatt på entréavlan.

Genomgång av hur många lägenheter som saknar Ballofix i köket. Erbjudande har gått ut till dessa lägenheter att uppdatera detta själva om de vill.

2 st brandgenomgångar av fastigheten utförda av styrelsen.

Websidan uppdaterad med information kring hantverkare, styrelsesammansättning mm. 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

En hyreslägenhet som tillhört Brf Stugan 4 har avyttrats. Kapitalet från försäljningen insatt på ett kapitalkonto för att användas vid nästa års installation av nya hissar.

Uppdaterat så att boende kan betala hyra av föreningslokalen med Swish om de önskar.

Övrig verksamhet:

Stugan4.com har använts flitigt under året för att hålla samtliga medlemmar uppdaterade om vad som händer i föreningen. En blogg finns kopplad till hemsidan för de som önskar att få informationen den vägen. (www.info.stugan4.com) Samtliga medlemmar som emailar in till stugan4@gmail.com kopplas till bloggen för att motta automatiska meddelanden så fort innehållet på bloggen uppdateras.

Föreningen har även en sluten grupp på Facebook för medlemmarna där man på ett snabbt och enkelt sätt kan dela information med varandra.

Ekonomi

Någon avgiftshöjning har inte genomförts under 2019.

Planerat arbete inför 2020

Större renovering av hissarna i båda husen planeras.

Brandtätning av ventilationen i hus 152.

Fortsatt översyn vad vi kan göra för att förbättra energiförbrukningen i huset.

Byggnation av ny brandutgång från garaget, samt stänga nuvarande brandgång som går igenom huset då det har kommit inbrottstjuvar in i fastigheten denna väg.

Uppdaterade regler kring andrahandsuthyrning kommer att föreslås för att främja flexibilitet och öka värdet på vårt hus.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6.024	5.956	5.790	5.417
Rörelseresultat, tkr	830	1.207	1.052	1.319
Resultat eft finansiella poster, tkr	213	573	542	917
Soliditet, %	60	57	56	67
Årsavgift/kvm bostadsyta	752	755	730	658
Lån/kvm bostadsyta	8.229	8.447	8.616	5.273
Elkostnad/kvm totalyta	31	29	24	25
Värmekostnad/kvm totalyta	117	121	126	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	17	16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	38 572 196	12 090 813	3 551 000	-442 331	53 771 678
Disposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			212 000	-212 000	0
Försäljning av lägenhet	629 937	3 800 413			4 430 350
Årets resultat				212 564	212 564
Belopp vid årets utgång	39 202 133	15 891 226	3 763 000	-441 767	58 414 592

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Från föregående år ansamlad förlust	-654 331
Årets vinst	212 564
Ansamlad förlust att behandla	-441 767

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till Fond för yttre underhåll	212 000
Balanseras i ny räkning	-653 767
Summa	-441 767

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2019-01-01 --2019-12-31	2018-01-01 --2018-12-31
Nettoomsättning	1	6 023 584	5 955 972
Övriga rörelseintäkter		15 044	59 020
		6 038 628	6 014 992
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 720 392	-2 811 731
Fastighetsskatt		-320 291	-294 971
Övriga förvaltningskostnader	3	-569 898	-689 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 597 592	-1 012 510
		-5 208 173	-4 808 358
Rörelseresultat		830 455	1 206 634
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande poster	4	105	62
Räntekostnader och liknande poster	5	-617 996	-633 930
Resultat efter finansiella poster		212 564	572 766
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		212 564	572 766

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	88 524 756	89 636 353
Pågående ombyggnad		0	0
Inventarier	7	491 044	207 183
		89 015 800	89 843 536
Summa anläggningstillgångar		89 015 800	89 843 536
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 644
Övriga kortfristiga fordringar	8	319 652	283 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	211 574	205 358
		531 226	495 586
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 585 407	1 085 407
		5 585 407	1 085 407
<i>Kassa och bank</i>		1 930 884	2 123 505
Summa omsättningstillgångar		8 047 517	3 704 498
Summa tillgångar		97 063 317	93 548 034

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		39 202 133	38 572 196
Upplåtelseavgifter		15 891 226	12 090 813
Fond för yttre underhåll		3 763 000	3 551 000
		58 856 359	54 214 009
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-654 331	-1 015 097
Årets resultat		212 564	572 766
		-441 767	-442 331
Summa eget kapital		58 414 592	53 771 678
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	35 890 800	36 866 800
Summa långfristiga skulder		35 890 800	36 866 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		976 000	976 000
Leverantörsskulder		231 441	390 392
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		251 913	242 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 298 571	1 300 792
Summa kortfristiga skulder		2 757 925	2 909 556
Summa eget kapital och skulder		97 063 317	93 548 034

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

KASSAFLÖDESANALYSER

	2019-01-01 --2019-12-31	2018-01-01 --2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	830 455	1 206 634
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 597 592	1 012 510
	2 428 047	2 219 144
Erhållen ränta och andra finansiella intäkter	105	62
Erlagd ränta och andra finansiella kostnader	-617 996	-633 930
Betald inkomstskatt	-36 068	-27 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 774 088	1 557 385
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	428	6 439
Förändring av leverantörsskulder	-158 951	-788 202
Förändring av övriga korta skulder	7 320	-181 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 622 885	594 282
Investeringsverksamhet		
Förvärvade inventarier	-468 606	0
Investeringar i fastigheten	-301 250	-3 374 840
Finansiella placeringar	-4 500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 269 856	-3 374 840
Finansieringsverksamhet		
Sålda lägenheter, <i>netto efter försäljningsomkostnader</i>	4 430 350	0
Upptagna lån/Amortering av skuld	-976 000	-758 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 454 350	-758 000
Förändring av likvida medel	-192 621	-3 538 558
Likvida medel vid årets början	2 123 505	5 662 063
Likvida medel vid årets slut	1 930 884	2 123 505

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Föreningens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Några förändringar i redovisningsprinciper mot föregående år har ej skett.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att intäkten tas upp i den period de avser.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4%.

Avsättningar

Redovisning av föreningens fond för yttre underhåll sker enligt BFNAR 2003:4 innebärande att fonden för yttre underhåll klassificeras som Bundet eget kapital. Avsättning till och uttag från fonden sker efter beslut på föreningsstämma. 

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, värmestammar, el, fönster, tak, hissar, ventilation och fasad inkl. balkonger. Komponentindelningen ger en viktad avskrivningsprocent om 1,2% per år.

Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

Materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1,2%	1,2%
Tillkommande byggnadsinvestering	2-7%	2-7%
Inventarier	10%, 20%	10%, 20%
Datorer	33%	33%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 230 006	3 222 148
Hyrer, bostäder	125 833	160 958
Hyrer, garage	975 255	947 408
Hyrer, lokaler ej momspliktiga	1 565 274	1 521 813
Kabel och TV-avgifter	69 012	69 012
Övrigt	58 204	34 633
	6 023 584	5 955 972

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 2 Drift

Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	65 229	67 711
Städning	96 715	113 980
Snöröjning	45 250	42 272
Brandskydd och säkerhet	11 280	14 385
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	69 533	20 000
Övriga fastighetskostnader	61 951	50 124
	<u>349 958</u>	<u>308 472</u>

Reparationer

Bostäder	11 737	2 369
Lokaler	2 380	0
Tvättstuga	3 401	12 388
El och värme	15 499	85 595
Ventilation	10 200	29 756
VA/Sanitet	1 019	2 509
Hisskötsel	52 735	147 032
Gemensamma utrymmen	141 989	116 017
Reparation försäkringsskada	0	2 869
Övriga löpande reparationer	15 785	55 620
	<u>254 745</u>	<u>454 155</u>

Periodiskt underhåll

Bostäder	23 139	0
Underhåll lokaler	7 438	0
Värme	0	0
Lås	0	29 689
Fönster	20 540	16 685
Plantering och markytor	197 785	82 742
Gård	187 660	42 438
Övrigt periodiskt underhåll	18 750	65 525
	<u>455 312</u>	<u>237 079</u>

Taxebundna kostnader

El	228 904	215 202
Värme	863 626	892 213
Vatten	132 324	127 143
Sophämtning, renhållning	171 721	161 933
Övriga taxebundna kostnader	0	0
	<u>1 396 575</u>	<u>1 396 491</u>

Övriga driftskostnader

Kabel TV	132 240	222 750
IT/Bredband	126 035	124 500
Övriga driftskostnader	5 527	68 284
	<u>263 802</u>	<u>415 534</u>

2 720 392

2 811 731



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**Not 3 Övriga förvaltningskostnader**

	2019	2018
Försäkringar	73 643	69 571
Arvoden inklusive sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	188 363	190 353
Revisionsarvoden	38 563	37 125
Förvaltningsarvoden	143 203	146 228
Externa tjänster	66 575	169 786
Administration	1 000	4 671
Medlems- och föreningsavgifter	5 142	5 082
Kontorsmaterial och förbrukningsinventarier	13 968	28 836
Möteskostnader	25 432	15 087
Bankkostnader	4 976	10 591
Övrigt	9 033	11 816
	569 898	689 146

Arvoden

Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala kostnader	38 363	40 353
	188 363	190 353

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsen

Kvinnor	4	4
Män	3	2

Not 4 Ränteintäkter och liknande poster

	2019	2018
Utdelning på kortfristiga placeringar	0	0
Ränteintäkter	105	62
	105	62

Not 5 Räntekostnader och liknande poster

	2019	2018
Räntekostnader, bank	-617 080	-633 584
Räntekostnader, övriga	-916	-346
	-617 996	-633 930

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	101 391 573	82 374 233
Inköp	301 250	3 374 840
Utrangeringar	-194 196	0
Omklassificeringar (<i>tidigare pågående ombyggnad</i>)	0	15 642 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 498 627	101 391 573
Ingående avskrivningar	-11 755 220	-10 839 632
Utrangeringar	103 789	0
Årets avskrivningar	-1 322 440	-915 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 973 871	-11 755 220
Utgående planenligt restvärde	88 524 756	89 636 353
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	58 800 000	53 800 000
Mark	92 800 000	67 600 000
	151 600 000	121 400 000
Bostäder	131 000 000	103 000 000
Lokaler	20 600 000	18 400 000
	151 600 000	121 400 000

Not 7 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	963 441	1 246 976
Utrangeringar	0	-283 535
Årets inköp	468 606	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 432 047	963 441
Ingående avskrivningar	-756 258	-942 871
Utrangeringar	0	283 535
Årets avskrivningar	-184 745	-96 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-941 003	-756 258
Utgående planenligt restvärde	491 044	207 183

Spec enligt ovan

Låssystem	2019	468 606
Tvättmaskin W575HLE	2015	45 700
Torktumlare T52250ELS	2015	41 275
Tvättmaskin, Electrolux W575HLE	2014	45 700
Ventilationsaggregat	2014	59 300
Kameraövervakning	2014	43 491
Tvättmaskin	2013	44 125
Tvättutrustning	2010	96 705
Radiatorventiler	2010	189 894
Avgasare	2010	176 863
Ytterdörrar	2010	195 288
Torkskåp	2008	25 100
		1 432 047

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran	319 652	283 584
Övrigt	0	0
	<u>319 652</u>	<u>283 584</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
ComHem	132 425	132 240
Bredband	32 231	31 125
Förutbetald försäkring	18 750	17 393
Anticimex	25 911	24 600
Övrigt	2 257	0
	<u>211 574</u>	<u>205 358</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	Ränta
Stadshypotek, räntebindningstid 2020-06-30	8 602 900	1,77%
Stadshypotek, räntebindningstid 2020-09-30	1 481 000	1,83%
Stadshypotek, räntebindningstid 2020-09-30	5 082 900	1,73%
Stadshypotek, räntebindningstid 2021-03-30	6 500 000	1,63%
Stadshypotek, räntebindningstid 2022-04-30	8 000 000	1,49%
Stadshypotek, räntebindningstid 2022-09-30	7 200 000	1,59%
	<u>36 866 800</u>	
Varav kortfristig del, <i>amortering 2020</i>	-976 000	
	<u>35 890 800</u>	

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	38 700 000	38 700 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	716 895	797 396
Fastighetsskatt	320 291	294 971
Revisionsarvode	25 500	25 500
El och värme	132 978	144 902
Upplupna räntor	18 962	19 687
Vatten	21 591	0
Renhållningskostnader	32 523	0
Övriga poster	29 831	18 336
	<u>1 298 571</u>	<u>1 300 792</u>

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

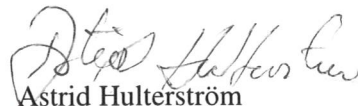
Stockholm 2020-04-14



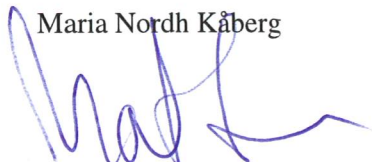
Maria Nordh Käberg



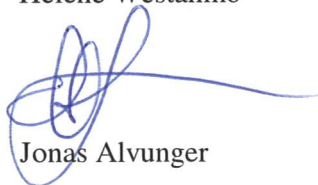
Heléne Westanmo



Astrid Hultström



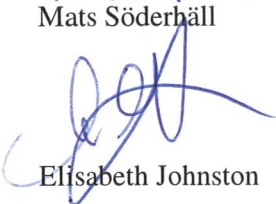
Mats Söderhäll



Jonas Alvunger

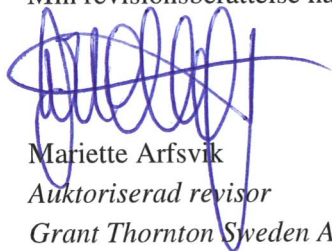


Lars Johansson



Elisabeth Johnston

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14.



Mariette Arfsvik

Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm
Org.nr. 769603-6438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 Stugan 4 i Stockholm 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 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 2020-04-14



Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor