

Årsredovisning för
Brf Borätten 14

716420-0581

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 (org.nr 716420-0581) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-14 och nuvarande stadgar beslutades på extra stämma 2018-10-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vattumannen 24 och 25 i Stockholms kommun omfattande adresserna Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12. Fastigheten byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	lägenheter, bostadsrätt	3531
3	lägenheter, hyresrätt	123
0	lokaler, bostadsrätt	-
5	lokaler, hyresrätt	364

Varav 33st bostadsrätter i WY10, 25st bostadsrätter i WY12 och 3st hyresrätter i WY12.

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA Norge, svensk filial (fd Vardia Försäkring). Styrelseansvar och Olycksfallsförsäkring* ingår. Gjensidige har avtal med skadedjursbekämpnings företaget Nomor AB. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

*) Försäkringen ersätter

- personskada som drabbar boende, eller förtroendevalda under uppdrag eller sammankomst för fastighetsägarens räkning, vid olycksfall eller överfall inom den försäkrade fastigheten.

Försäkringen ersätter inte

- hjälpmedel avsedda för idrottsutövning.
- sveda och värk.
- förlorad arbetsinkomst.
- skada som uppkommit genom smitta av bakterier eller virus.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-11. På stämman deltog 19 medlemmar. På stämman beslutades att ny revisor efter Peter Neveling som går i pension blir Petter Kindlund från CERTE REVISION och ny revisor suppleant CERTE REVISION.

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Östling	ordförande och sekreterare
Magnus Jonsson	ledamot
Urban Willows	ledamot
Fanny Fernlöf	ledamot
Ingeborg Authried	suppleant
Morgan Neuman	suppleant
Öyvind Dyrkolbotn	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fanny Fernlöf, Magnus Jonsson, Ingeborg Authried och Öyvind Dyrkolbotn

Föreningens firma tecknas av 2st ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.
Föreningen har haft två städdagar.

Revisor har varit Petter Kindlund från CERTE REVISION och revisor suppleant CERTE REVISION, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Gerd Rexed och Gustaf Huss, sammankallande var Gustaf Huss

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1995	Byte av VA-stammar, förbättrad sophantering, installation av dusch i vissa lägenheter, fasadrenovering mm
2003	Ombyggnad av råvindar till lägenheter
2011	Dagvatten brunnar på innergården
2013	Byte av fjärrvärmeanläggning
2014	2st nya frånluftsfläktar
2015	Renovering fönster mot gården
2015	Renovering Sockel och delar av fasad mot gården
2015	Renovering vådringsbalkonger
2015	33st nya Balkonger inkl 1 st Fransk som respektive bostadsrättshavare betalat via föreningen*
2016	Nödbelysning, brandsläckare och utrymningsskyltar installerade
2016	Ny frånluftsfläkt i tvättstuga,
2016	Avloppsrören i källarna är utbytta
2017	Omhändertagande av stormfällt träd på gården.
2017	Ny bärlina hissen 12:an
2017	Hygrostat monterad i 10:ans tvättstuga
2017	Nytt staket "vid Grekiska hörnan".
2017	Utökning från en till två grillar på gården. Båda målade.
2017	Ett stort antal växter och blommor har planterats i trädgården.
2017	Omfattande dränering pga fuktskada 12:ans källare och installation dräneringspump utanför 12:ans dörr mot gården.
2017	Spolning av avlopp takterrasser och montering av silinsatser

2017	Snörasskydd för tak-kupolerna
2018	Sop-rummet har målats om
2018	OVK har genomförts vilket resulterade i att 12st frånluftsfläktar har bytts på taket samt nya ventiler i lägenheter
2018	Underhåll hissar inkl ny bärlina hissen 10:an
2018	Flera boende har bytt sina ytterdörrar till säkerhetsdörr, de stod själva för samtliga kostnader.
2019	OVK åtgärderna slutförda för och av de boende.
2019	OVK åtgärder ventilation för Frisör, Antikaffär, Cafe och musikstudio/styrelserum genomförda.
2019	Ljud utblås ventilation från 10:ans tvättstuga/musikstudio åtgärdade
2019	Nya och öppningsbara fönster Restaurang Wollmar
2019	Steninramning på gården på delen mellan WY10 och 12 samt fler växter runt om i trädgården.
2019	Flera underhållsåtgärder på hissar genomförda
2019	Läckage tvättstuga i 10:an åtgärdat
2019	Nya och omfördelade SOP-kärl i sop-rummet
2019	Solceller på taket har utretts men finns för lite plats för det.
2019	Upphandling renovering trapphus respektive entredörrar (inklusive dörrautomatik) påbörjad
2020*	Målning av trapphusen är i princip klara
2020*	Ny Energideklaration är genomförd
2020*	Inspektion av Miljöförvaltningen är godkänd

*) Hör till bokslut 2020 men tas med för status.

Brf Borätten 14 är en solid förening med låg belåning. Avgiften har varit oförändrad sedan 1 juli, 2009. Avgiften är knappt 380 kr per kvadratmeter. För de som har balkong har en hyreshöjning gjorts from januari 2016: Extra avsättning till underhållsfonden, på årsbasis 1% av ett prisbasbelopp för balkong respektive 0,5% för franskbalkong.

Övrigt

Trädgården har förbättrats ytterligare på ett fantastiskt vis.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året har 2 st tillkommit samt 2 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötseln har skötts av RJ Förvaltning samt av Styrelsen själva.

Ekonomi

Lån

Under året har föreningens lån amorterats med 50 000 kr. Den totala låneskulden uppgick per 2019-12-31 till 4 381 250 kr. Föreningen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2020.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 670	2 661	2 587	2 601
Resultat efter fin. poster (tkr)	-81	-8	-122	-745
Soliditet (%)	91,3	91	90	91

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll, balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	1 262 595	-4 060 933	-8 376	51 864 406
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			152 865	-152 865		
Avsättning till balkongfond			14 788	-14 788		
Balanseras i ny räkning				-8 376	8 376	
Årets resultat					-80 962	-80 962
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	1 430 248	-4 236 962	-80 962	51 783 444

GR *or*

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-4 236 962
Årets resultat	<u>-80 376</u>
Totalt	-4 317 924

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning fond för yttre underhåll	367 704
Avsättning till balkongfond	15 113
Uttag ur yttre fond	-211 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 489 741</u>
Totalt	-4 317 924

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 669 502	2 661 370
Övriga rörelseintäkter		8 934	5 277
Summa rörelseintäkter		2 678 436	2 666 647
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 228 311	-2 114 761
Övriga externa kostnader	4	-25 505	-24 881
Personalkostnader och arvoden	5	-114 585	-113 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 624	-365 052
Summa rörelsekostnader		-2 722 025	-2 618 112
Rörelseresultat		-43 589	48 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 470	-56 959
Summa finansiella poster		-37 373	-56 911
Resultat efter finansiella poster		-80 962	-8 376
Resultat före skatt		-80 962	-8 376
Årets resultat		-80 962	-8 376

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 464 215	54 791 707
Inventarier, maskiner och installationer	7	32 958	59 090
Summa materiella anläggningstillgångar		54 497 173	54 850 797
Summa anläggningstillgångar		54 497 173	54 850 797
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 407	3 958
Övriga fordringar		42 879	46 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 528	93 669
Summa kortfristiga fordringar		128 814	143 771
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 107 379	1 855 431
Summa kassa och bank		2 107 379	1 855 431
Summa omsättningstillgångar		2 236 193	1 999 202
SUMMA TILLGÅNGAR		56 733 366	56 849 999

GR
h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 671 120	54 671 120
Fond för yttre underhåll		1 386 476	1 233 611
Balkongfond		43 772	28 984
Summa avsättningar		-	-
Summa bundet eget kapital		56 101 368	55 933 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 236 962	-4 060 933
Årets resultat		-80 962	-8 376
Summa fritt eget kapital		-4 317 924	-4 069 309
Summa eget kapital		51 783 444	51 864 406
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 381 250	4 431 250
Summa långfristiga skulder		4 381 250	4 431 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		234 958	202 012
Skatteskulder		18 656	6 233
Övriga skulder		1 260	5 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		313 798	341 052
Summa kortfristiga skulder		568 672	554 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 733 366	56 849 999

GR

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	107 år	(107 år)
Ombyggnad	107 år	(107 år)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

GPA

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 269 461	1 269 500
Hyror	1 246 002	1 227 849
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 212	8 391
Bredbandstillägg	134 799	134 808
Andrahandsuthyrningsavgift	16 028	20 822
	<u>2 669 502</u>	<u>2 661 370</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	57 029	38 394
Städning	87 583	84 482
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 556	6 250
Trädgårdsskötsel	16 858	15 197
Snöröjning	37 000	31 215
Reparationer	192 869	176 293
El	121 829	119 504
Uppvärmning	755 358	751 972
Vatten	104 549	111 506
Sophämtning	82 359	80 529
Försäkringspremie	46 741	44 080
Självrisk	-	45 500
Fastighetsavgift bostäder	83 997	81 557
Fastighetsskatt lokaler	87 680	71 550
Övriga fastighetskostnader	18 919	16 789
Kabel-tv/Bredband/IT	193 865	193 847
Förvaltningsarvode ekonomi	101 632	99 065
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 438	1 231
Panter och överlåtelse	-	240
Juridiska åtgärder	-	1 150
Övriga externa tjänster	11 574	11 760
	<u>2 016 836</u>	<u>1 982 111</u>

Underhåll

Lokaler	211 475	-
Byggnad, pumpgrop & fläktar	-	132 650
	<u>211 475</u>	<u>132 650</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<u>2 228 311</u>	<u>2 114 761</u>
------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	3 630	3 631
Konsultarvode	4 875	4 250
Revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	25 505	24 881

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	93 000	91 000
Sociala kostnader	21 585	22 418
	114 585	113 418

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	34 265 467	34 265 467
-Ombyggnad	6 516 295	6 516 295
-Mark	21 874 408	21 874 408
	62 656 170	62 656 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 864 463	-7 536 971
-Årets avskrivning enligt plan	-327 492	-327 492
	-8 191 955	-7 864 463
Redovisat värde vid årets slut	54 464 215	54 791 707

Taxeringsvärde

Byggnader	40 253 000	35 937 000
Mark	82 315 000	59 018 000
	122 568 000	94 955 000
Bostäder	113 800 000	87 800 000
Lokaler	8 768 000	7 155 000
	122 568 000	94 955 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	698 355	698 355
	<u>698 355</u>	<u>698 355</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-639 265	-601 705
-Årets avskrivning enligt plan	-26 132	-37 560
	<u>-665 397</u>	<u>-639 265</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>32 958</u>	<u>59 090</u>

Not 8 Kassa och bank

SEB	474 927	474 927
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 632 452	1 380 504
Summa	<u>2 107 379</u>	<u>1 855 431</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2021-04-30	0,85%	4 381 250	4 431 250
			<u>4 381 250</u>	<u>4 431 250</u>
Amortering kommande bokslutsperiod			50 000	50 000

GPI

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 292 000	20 292 000
Summa ställda säkerheter	20 292 000	20 292 000

Not 11 Eventualförpliktelser

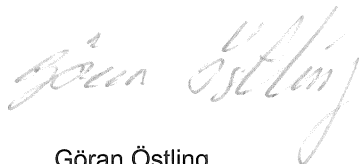
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

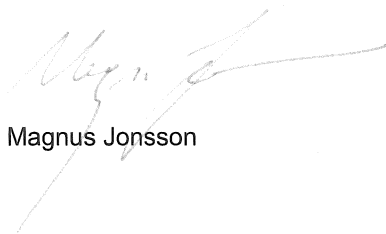
Stockholm 2020 - 05-07



Göran Östling



Urban Willows

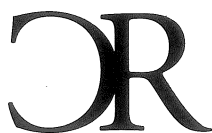


Magnus Jonsson

Min revisionsberättelse har avlämnats 2020 - 05-14



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borätten 14
Org.nr 716420-0581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-05-20 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 Borätten 14 för räkenskapsåret 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 *Revisorers 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 den 14 maj 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor