

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 19

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Olle Ramnelius	Ordförande
Erik Georg Westerberg	Ordförande
Nils Eric David José Axelsson	Ledamot
Ulla Anne-Christine Tina Glans	Ledamot
Carl-Olof Matti Shevchenko Sandin	Ledamot
Anna Frida Margaretha Söderbäck	Ledamot
Rajendra Joakim Wiberg	Ledamot

Carl Håkan Marcus Lindström	Suppleant
Eva Marie Möller	Suppleant

Avgick 2019-11-21
Ordförande sedan 2019-11-21

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Eric David José Axelsson, Ulla Anne-Christine Tina Glans, Olle Ramnelius, Carl-Olof Matti Shevchenko, Anna Frida Margaretha Söderbäck, Rajendra Joakim Wiberg, Erik Georg Westerberg, Carl Håkan Marcus Lindström och Eva Marie Möller.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Viktor Arvidsson
Susanne Sakari

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-26. Extra stämma med anledning av behov av ytterligare styrelsemedlemmar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kopparsticket 4	1945	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige, filial av Protector försikring ASA Norge.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

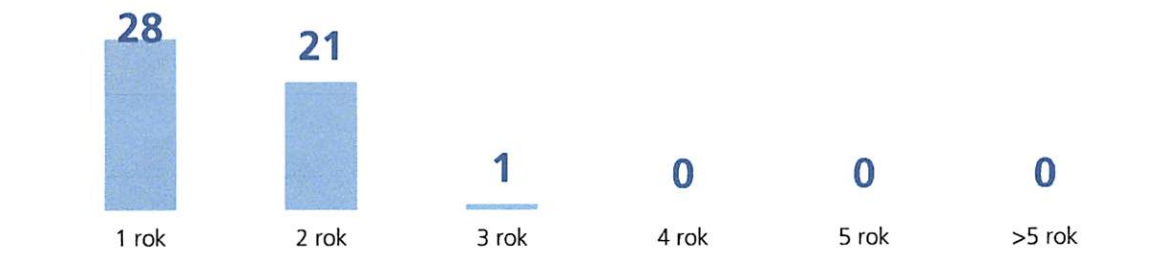
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 812 m², varav 2 520 m² utgör lägenhetsyta och 292 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bilskola	104 m ²	2023-03-31
Golfirma	44 m ²	2022-09-30
Arkitektbyrå	64 m ²	2020-04-30
Rörfirma	45 m ²	2022-08-31
IT	35 m ²	2021-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	3 TM, 2 TT, 1 Torkrum, 1 Mangel
Föreningslokal/Gillestuga	
Bastu	I anslutning till gillestugan
Cykelrum	
Hobbyrum	Kan bokas via kontakt med ordförande
Källarförråd	Syltförråd (färre än antalet lägenheter)
Vindsförråd	
Enkelt gym på vinden	Ej vinterbonat

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Nytt bokningssystem tvättstuga	2019	
Omfattande renovering av hyreslokal i samband med ny hyresgäst (bilskolan)	2018	
Nytt fastighetsabbonemang bredband och TV, Telenor	2018	
Renovering av en hyreslokal i samband med ny hyresgäst (Arkitektbyrå)	2017	
Balkongdörrar våning 1-6 renoverades	2014	
Sopsuganläggning ansluten till sopnedkasten installerades	2014	
Elstigarna byttes och nya mätartavlor för 3-fas med jordfelsbrytare installerades i samtliga lägenheter	2010	
Energideklaration	2008	
Stamrenovering utförd enligt Dakki-metoden	2005	
Nytt tak	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2022	Ej helt beslutat beror på skick då
Renovering fasad och balkonger	2025	Ej helt beslutat beror på skick då

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

✓

Föreningens ekonomi

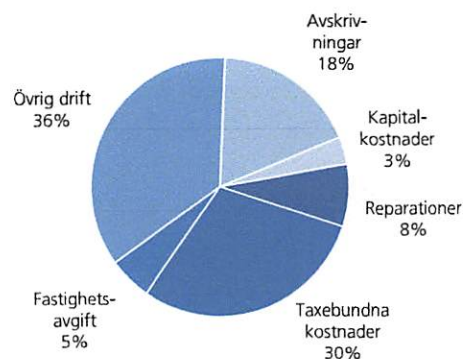
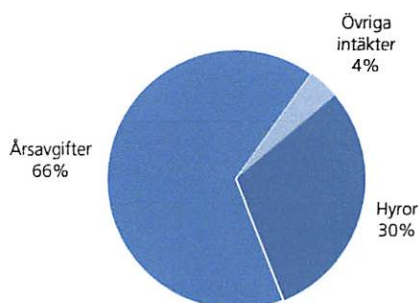
Föreningen har alltjämt god ekonomi. De lokaler som föreningen hyr ut ger goda intäkter.

Föreningen genomförde under året en extraamortering om 703 537 kr. Trots amorteringen har föreningen en stor kassa.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 033 830	1 489 209
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 742 087	1 770 464
Finansiella intäkter	65	105
Minskning kortfristiga fordringar	168 598	0
Ökning av långfristiga skulder	0	449 356
Ökning av kortfristiga skulder	220 127	0
	2 130 877	2 219 925
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 302 665	1 272 076
Finansiella kostnader	55 411	47 212
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 089 204
Ökning av kortfristiga fordringar	0	181 728
Minskning av långfristiga skulder	760 181	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	85 085
	2 118 257	2 675 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 046 450	1 033 830
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	12 620	-455 380

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har främst löpande underhåll utförts. Inga omfattande underhållsarbeten, avtalsändringar eller andra händelser har inträffat.

De enda större arbeten som har utförts är rengöring av ventilation och ventiler samt renovering av hissen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	408	408	408	521
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 030	1 299	1 140	764
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	130	136	129	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	15	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	17	14	10
Soliditet (%)	57	54	55	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	83	180	24	157
Nettoomsättning (tkr)	1 749	1 663	1 547	1 556

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 520 m² bostäder och 292 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	463 869	0	0	463 869
Upplåtelseavgifter	3 671 300	0	0	3 671 300
Fond för yttre underhåll	310 404	176 079	0	134 325
S:a bundet eget kapital	4 445 573	176 079	0	4 269 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	208 672	-176 079	180 434	204 316
Årets resultat	82 955	82 955	-180 434	180 434
S:a fritt eget kapital	291 627	-93 124	0	384 751
S:a eget kapital	4 737 200	82 955	0	4 654 245

d

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	82 955
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	384 751
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 079
summa balanserat resultat	291 627

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	291 627
----------------------------------	----------------

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

J

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 748 687	1 663 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-6 600	107 402
Summa rörelseintäkter		1 742 087	1 770 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 052 035	-1 014 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 521	-197 553
Personalkostnader	Not 6	-61 110	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-301 122	-270 847
Summa rörelsekostnader		-1 603 787	-1 542 922
RÖRELSERESULTAT		138 300	227 541
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 411	-47 212
Summa finansiella poster		-55 346	-47 107
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		82 955	180 434
ÅRETS RESULTAT		82 955	180 434

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2019-12-31

2018-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

6 292 834

6 521 051

Inventarier

Not 9

831 990

904 895

Summa materiella anläggningstillgångar

7 124 824

7 425 946

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

7 124 824

7 425 946

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

2

2 204

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel

Not 10

1 048 206

1 199 359

Förutbetalda kostnader och upplupna

Not 11

68 568

71 191

intäkter

Summa kortfristiga fordringar

1 116 776

1 272 754

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 116 776

1 272 754

SUMMA TILLGÅNGAR

8 241 600

8 698 700

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 135 169	4 135 169
Fond för yttre underhåll	Not 12	310 404	134 325
Summa bundet eget kapital		4 445 573	4 269 494
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		208 672	204 316
Årets resultat		82 955	180 434
Summa fritt eget kapital		291 627	384 751
SUMMA EGET KAPITAL		4 737 200	4 654 245
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 896 389	3 656 570
Leverantörsskulder		177 302	146 299
Övriga skulder		117 051	27 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	313 659	213 642
Summa kortfristiga skulder		3 504 400	4 044 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 241 600	8 698 700

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	25 år	25 år
Inventarier	20 och 25 år	20 och 25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 147 144	1 147 144
Hyrer lokaler momspliktiga	526 025	461 285
Bredbandsintäkter	73 500	73 500
Hysesrabatt	0	-21 890
Avgift andrahandsuthyrning	2 000	3 000
Öresutjämning	18	22
	1 748 687	1 663 062

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	0	112 000
Övriga intäkter	-6 600	-4 598
	-6 600	107 402

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	16 079	40 716
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 992
	Städning entreprenad	41 030	41 108
	Städning enligt beställning	0	845
	Hissbesiktning	7 819	2 170
	Myndighetstillsyn	10 845	1 695
	Gemensamma utrymmen	3 705	2 788
	Gård	1 839	995
	Serviceavtal	2 958	12 602
	Förbrukningsmateriel	1 323	3 514
		85 599	113 424
	Reparationer		
	Lokaler	18 757	10 341
	Tvättstuga	10 870	2 488
	Entré/trapphus	0	8 231
	VVS	4 444	8 558
	Ventilation	63 611	5 457
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	37 696
	Hiss	25 266	2 844
	Tak	725	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 665	4 494
	Vattenskada	0	11 640
		130 337	91 748
	Taxebundna kostnader		
	El	50 237	56 088
	Värme	364 605	382 618
	Vatten	52 901	49 627
	Sophämtning/renhållning	12 992	11 715
	Grovsopor	10 612	6 879
		491 347	506 927
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 776	75 543
	Kabel-TV	9 743	19 126
	Bredband	158 452	123 359
		254 971	218 028
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 780	84 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 052 035	1 014 727

d

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	7 334	3 724
	Juridiska åtgärder	7 500	25 000
	Inkassering avgift/hyra	4 675	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	14 652	14 204
	Föreningskostnader	1 367	1 048
	Styrelseomkostnader	0	107
	Fritids- och trivselkostnader	3 113	2 344
	Förvaltningsarvode	131 031	76 087
	Administration	3 656	16 559
	Konsultarvode	15 874	56 064
	Tidningar facklitteratur	318	289
		189 521	197 553

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Sociala kostnader	14 610	14 296
		61 110	59 796

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	172 870	172 870
	Stomkomplettering förening K3	55 347	25 072
	Inventarier	72 905	72 905
		301 122	270 847

d

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 896 912	5 761 593
	Nyanskaffningar	0	1 135 319
	Utgående anskaffningsvärde	6 896 912	6 896 912
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-375 861	-177 919
	Årets avskrivningar enligt plan	-228 217	-197 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-604 078	-375 861
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 292 834	6 521 051
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	500 000	500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 121 000	22 985 000
	Taxeringsvärde mark	32 572 000	21 790 000
		58 693 000	44 775 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 600 000	43 000 000
	Lokaler	2 093 000	1 775 000
		58 693 000	44 775 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 772 005	1 772 005
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 772 005	1 772 005
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-867 110	-794 206
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 905	-72 905
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-940 015	-867 111
	Redovisat restvärde vid årets slut	831 990	904 894

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	38	38
	Skattefordran	1 718	6 898
	Momsavräkning	0	158 593
	Klientmedel hos SBC	1 046 450	1 033 830
		1 048 206	1 199 359

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	29 913	26 949
Kabel-TV	0	4 771
Bredband	38 392	39 206
Tidningar Facklitteratur	263	265
	68 568	71 191

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	134 325	0
Reservering enligt stadgar	176 079	134 325
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	310 404	134 325

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 911229	1,600 %	358 095	362 019	2020-01-03
Handelsbanken 911231	1,600 %	395 000	415 000	2020-01-07
Handelsbanken 288467	1,600 %	561 294	574 198	2020-03-04
Handelsbanken 28534	1,600 %	1 100 000	1 100 000	2020-03-18
Handelsbanken 97848	1,600 %	482 000	494 000	2020-02-17
Handelsbanken 288469	1,350 %	0	711 353	-
Summa skulder till kreditinstitut		2 896 389	3 656 570	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 896 389	-3 656 570	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 613 169 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 690 500	3 690 500

U

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	3 691	5 368
Värme	46 643	50 926
Vatten	15 091	0
Sophämtning	3 000	0
Extern revisor	14 250	14 250
Arvoden	46 500	0
Sociala avgifter	14 610	0
Ränta	5 095	5 190
Avgifter och hyror	164 779	137 907
	313 659	213 642

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Energideklaration har upprättats. Arbete med OVK har påbörjats.

Fem nya styrelsemedlemmar valdes in i styrelsen i januari 2020.

d

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 5 / 5 2020

Frida Söderbäck

Frida Söderbäck
Ordförande

Tina Glans

TINA GLANS
Ulla Anne-Christine Tina Glans
Ledamot

Nils Eric David José Axelsson

Nils Eric David José Axelsson
Ledamot

Carl-Olof Matti Shevchenko Sandin

Carl-Olof Matti Shevchenko Sandin
Ledamot

Marie Möller

Marie Möller
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2020

Carina Toresson

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken
nr 19, org.nr 702000-4482.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eken
nr 19 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste 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 BRF Eken
nr 19 för räkenskapsåret 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 11 maj 2020



Carina Toresson