

Årsredovisning för
Brf Obligationen 2
769629-2551

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

M

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Obligationen 2, i Stockholms kommun, förvärvades 2015-06-18. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sparbanksvägen 40-50.

Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1971. Till föreningen hör även 6 parkeringsplatser som samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår per 2019-12-31 till 117 900 kr vilket erläggs årligen och avtalet löper t.o.m 2025-01-01.

Byggnadsytan uppgår till 2 235 kvm, varav 1 728 kvm utgör lägenhetsyta och 78 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
36 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 37 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Föreningen hade vid årets slut 2 lokaler (ej uthyrda) samt två extraförråd uthyrda till medlemmar.

M

Försäkring för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används tillsammans med den underhållsplan som styrelsen beställt av företaget Sustend, som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning har föreningen tecknat med SBC.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan intygades 2015-04-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-14.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid räkenskapsårets början till 49 stycken. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är således 50.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 3 bostadshyresgäster. Hyran höjdes med 1,95% i slutet av året efter förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fram till årsstämman 2019-05-13:
Kim Öberg Ordförande
Filip Garcia Kassör
Nike Ringman Ledamot
Sara Sundin Ledamot
Rikard Andersson Ledamot

Sedan årsstämman 2019-05-13:
Rikard Andersson Ordförande
Kim Öberg Kassör
Johan Persson Ledamot
Sara Sundin Ledamot

Valberedningen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

Kung Alexander Moberg
Lars Thurberg

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen, ordförande och kassör.

Årsavgiften har styrelsen beslutat ska följa den ekonomiska planen. För närvarande planeras ingen höjning av avgiften.

Månadsavgiften för en 2:a i föreningen uppgår i skrivande stund till 2 958 kr exkl. det obligatoriska tillägget på 132 kr/mån för 100/100 Mbps bredband via Telia.

Vidare ingår kabel-TV (analogt grundutbud via ComHem), värme och vatten i månadsavgiften.

Föreningen tillämpar enhetsmätning för el och individuell förbrukning debiteras retroaktivt via månadsavierna.

M

Renoveringar och investeringar

Genomförda renoveringar/investeringar:

1997-1998 Stambyte och omgjutning av balkongplattor
1997 Renovering av el-stigar
1998 Takbyte
2016 Installation av 3-fas
2016 Byte till treglasfönster
2017 Upphandling av kollektivt bredband (fiber) från Telia
2018 Installation av digitalt bokningssystem till tvättstugan
2018 Byte av frånluftsfläkt ovanför port 40
2019 Kollektiv upphandling av el
2020 Ommålning av trapphus
2020 Takrenovering (beslut)

För närvarande finns inga övriga planerade renoveringar. Hösten 2017 tog föreningen in en extern besiktningsfirma (Sustend) som upprättade en långsiktig underhållsplan. Det är denna styrelsen aktivt jobbar med som underlag inför eventuella framtida renoveringar.

Ekonomiska nyckeltal*

Lån	13 914 568 kr
Genomsnittlig skuldränta	1,67%
Belåningsgrad	7 704 kr/kvm
Avgift	704 kr/kvm

*Alla siffror per 2019-12-31.

Jämförbar nybildad förening i området har en avgift på ca 800-850 kr/kvm.

Händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2019, under föregående års styrelse, genomfördes följande:

En gasbesiktning genomfördes i samtliga lägenheter med bra resultat, endast en lägenhet fick anmärkning (som åtgärdats).

Sorteringskärl för matavfall har placerats ut. Detta kan på sikt sänka föreningens kostnad för avfallshantering då upphämtning av matavfall är kostnadsfritt.

Den kollektivt upphandlade elen trädde i kraft. Resultatet blev sänkt elkostnad per kWh då medlemmarna nu delar på kostnaden för nätavgiften samt elskatten (istället för att betala individuellt).

Avtalet för den tekniska förvaltningen av fastigheten med AB Energibevakning avslutades 2019-03-31. Ett nytt avtal med startdatum 2019-04-01 upprättades med Svensk BostadrättsCentrum (SBC).

En vårstädning genomfördes med god uppslutning. Tack till alla medlemmar som deltog!

Under andra kvartalet och framåt har den nytillträdda styrelsen jobbat vidare med underhållsplanen som företaget Sustend tog fram.

För att säkerhetsställa tillförlitligheten hos Sustends underhållsplan har styrelsen under året inhämtat ytterligare underlag rörande fastighetens underhållsbehov. Detta gjordes genom att kontraktera företagen Projektledarna samt A. Ahlberg Plåt- & Byggkonsult AB. Projektledarna genomförde besiktningar av tak, fasad och balkonger. Vid balkong-besiktningen genomfördes borring i ett antal balkonger för att med säkerhet kunna avgöra skicket.

A. Ahlberg Plåt- & Byggkonsult AB genomförde en besiktning av fasaden.



De genomförda besiktningarna bidrog med ett utmärkt underlag för framtida styrelsebeslut.

Vidare har styrelsen påbörjat diskussioner med tre olika projektledare för att hitta en lämplig samarbetspartner för framtida underhållsarbeten, samt skaffa sig en uppfattning om prisbilden för dessa tjänster.

I linje med underhållsplanen har styrelsen under året beslutat att låta utföra en ommålning av samtliga trapphus. Arbetet är planerat att påbörjas under februari 2020.

En höststädning genomfördes, med även här god uppslutning. Tack till er som deltog i denna!

Från och med årsskiftet 19/20 upphör avtalet med föreningens ekonomiska förvaltning hos Fastighetsägarna att gälla. Avtalet och arbetet kommer att övertas av Svensk BostadrättsCentrum (SBC).

Föreningen har sedan i april även den tekniska förvaltningen hos SBC, vilket innebär att teknisk- och ekonomisk förvaltning nu är samlat under ett och samma företag.

Bytet av den tekniska förvaltningen har under året betytt ett visst merjobb för styrelsen på grund av förändrade rutiner och nya personer att etablera kontakt med samt lära känna deras olika roller.

Under december månad påbörjades en radonmätning i fastigheten. Mätningen beräknas vara färdig ett par månader in i 2020.

Händelser efter räkenskapsåret

Under 2019 påbörjades även, som vanligt, en förhandling kring hyreshöjning för föreningens hyresrätter. Framställan om hyreshöjning från styrelsen inkom till Hyresgästföreningen i september 2019 men återkoppling skedde inte förrän januari. Detta betyder att hyreshöjningen för de första 3 månaderna kommer att debiteras retroaktivt på avierna för april-juni då själva höjningen trädde i kraft från 1 januari 2020.

I februari handlade styrelsen upp arbetet med att förnya fastighetens energibesiktning då detta skall göras med ungefär 10 års mellanrum. Som partner valde styrelsen SBC då de redan sköter den tekniska förvaltningen.

I mars ingick styrelsen ett avtal med Projektledarna angående projektledning av kommande takrenovering enligt underhållsplanen. Under våren kommer potentiella entreprenörer tillsammans med Projektledarna att handlas upp.

I april samlades radondosorna från samtliga lägenheter in av styrelsen. Resultatet från denna mätning beräknas inkomma inom de närmsta månaderna.

Föreningen genomförde även en lyckad vårstädningen i april. Tack alla ni som deltog!

M

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Netto-omsättning (tkr)	1 595	1 548	1 443	1 445	788
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-475	-555	-412	-2 340	-179
Soliditet	78,3%	76,9%	74,5%	74,7%	75,3%

M

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	55 225 852	1 163 300	256 704	-3 187 503	-555 012	52 903 341
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-41 606	41 606		
Balanseras i ny räkning				-555 012	555 012	
Årets resultat					-475 052	-475 052
Belopp vid årets utgång	55 225 852	1 163 300	215 098	-3 700 909	-475 052	52 428 289

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 700 908
Årets resultat	-475 052
Totalt	-4 175 960
Avsättning till yttre fond	120 000
Uttag ur yttre fond	-75 200
Balanseras i ny räkning	-4 220 760
Summa	-4 175 960

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 594 602	1 548 310
Summa rörelseintäkter		1 594 602	1 548 310
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 161 621	-1 165 369
Övriga externa kostnader	4	-96 024	-78 380
Personalkostnader och arvoden	5	-78 851	-103 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 911	-465 911
Summa rörelsekostnader		-1 802 407	-1 813 482
Rörelseresultat		-207 805	-265 172
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 385	-289 886
Summa finansiella poster		-267 247	-289 840
Resultat efter finansiella poster		-475 052	-555 012
Resultat före skatt		-475 052	-555 012
Årets resultat		-475 052	-555 012

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 142 154	66 608 065
Pågående nyanläggningar		6 325	6 325
Summa materiella anläggningstillgångar		66 148 479	66 614 390
Summa anläggningstillgångar		66 148 479	66 614 390
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 133	15 025
Övriga fordringar		59 333	57 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 696	45 566
Summa kortfristiga fordringar		115 162	118 523
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		721 440	2 093 954
Summa kassa och bank		721 440	2 093 954
Summa omsättningstillgångar		836 602	2 212 477
SUMMA TILLGÅNGAR		66 985 081	68 826 867

M

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		56 389 152	56 389 152
Fond för yttre underhåll		215 098	256 704
Summa bundet eget kapital		<u>56 604 250</u>	<u>56 645 856</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 700 908	-3 187 503
Årets resultat		-475 052	-555 012
Summa fritt eget kapital		<u>-4 175 960</u>	<u>-3 742 515</u>
Summa eget kapital		<u>52 428 290</u>	<u>52 903 341</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 914 568	15 306 568
Summa långfristiga skulder		<u>13 914 568</u>	<u>15 306 568</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	192 000	192 000
Leverantörsskulder		83 317	78 601
Skatteskulder		111 430	108 920
Övriga skulder		1 042	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 434	237 497
Summa kortfristiga skulder		<u>642 223</u>	<u>616 958</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 985 081</u>	<u>68 826 867</u>

W

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 22 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

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.

M

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 270 418	1 237 034
Hyror	288 927	298 237
EI, debiterad	30 979	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 150	12 950
Övriga hyresintäkter	128	89
	<u>1 594 602</u>	<u>1 548 310</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetskötsel	41 986	48 960
Städning	43 067	42 559
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 960	30 473
Trädgårdsskötsel	8 730	-
Snöröjning	750	1 125
Reparationer	54 841	37 314
EI	108 800	57 423
Uppvärmning	320 191	324 624
Vatten	53 278	42 877
Sophämtning	45 475	50 355
Försäkringspremie	21 845	25 658
Tomträttsavgäld	117 900	117 900
Fastighetsavgift bostäder	55 080	53 480
Fastighetskatt lokaler	1 450	1 420
Övriga fastighetskostnader	20 701	3 975
Kabel-tv/Bredband/IT	77 793	75 043
Förvaltningsarvode ekonomi	61 168	60 952
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Panter och överlåtelser	1 395	10 920
Förvaltningsarvode teknik	29 766	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 884	-
Övriga externa tjänster	8 361	12 767
	<u>1 086 421</u>	<u>1 003 763</u>
Underhåll		
Bostäder	-	6 800
EI	75 200	113 700
Lås	-	41 106
	<u>75 200</u>	<u>161 606</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 161 621</u>	<u>1 165 369</u>

M

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	45	99
Konsultarvode	5 925	56 031
Besiktning- och utredningskostnader	66 304	-
Revisionarvode	23 750	22 250
Summa	96 024	78 380

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	79 000
Sociala kostnader	18 851	24 822
	78 851	103 822

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	46 590 835	46 590 835
-Mark	21 784 000	21 784 000
	68 374 835	68 374 835
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 766 770	-1 300 859
-Årets avskrivning enligt plan	-465 911	-465 911
	-2 232 681	-1 766 770
Redovisat värde vid årets slut	66 142 154	66 608 065
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 145 000	20 342 000
Mark	18 000 000	9 000 000
	43 145 000	29 342 000
Bostäder	43 000 000	29 200 000
Lokaler	145 000	142 000
	43 145 000	29 342 000

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	-	1 344 644
Avräkningskonto SBC	120 354	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	601 086	749 310
Summa	721 440	2 093 954

M

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		1,20%	4 506 568	-192 000	4 698 568
Stadshypotek	2020-06-30	1,65%	4 800 000	-600 000	5 400 000
Stadshypotek	2021-03-30	2,41%	4 800 000	-600 000	5 400 000
			14 106 568		15 498 568
Kortfristig del av långfristig skuld			-192 000		-192 000
			13 914 568		15 306 568

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

M

Underskrifter

Stockholm 2019-4-23

Kim Öberg



Sara Sundin



Rikard Andersson

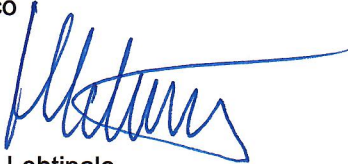


Johan Persson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-27

Adeco



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Obligationen 2

Org.nr. 769629-2551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Obligationen 2 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 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.

M

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 Obligationen 2 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisionsssed 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 27 april 2020

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR