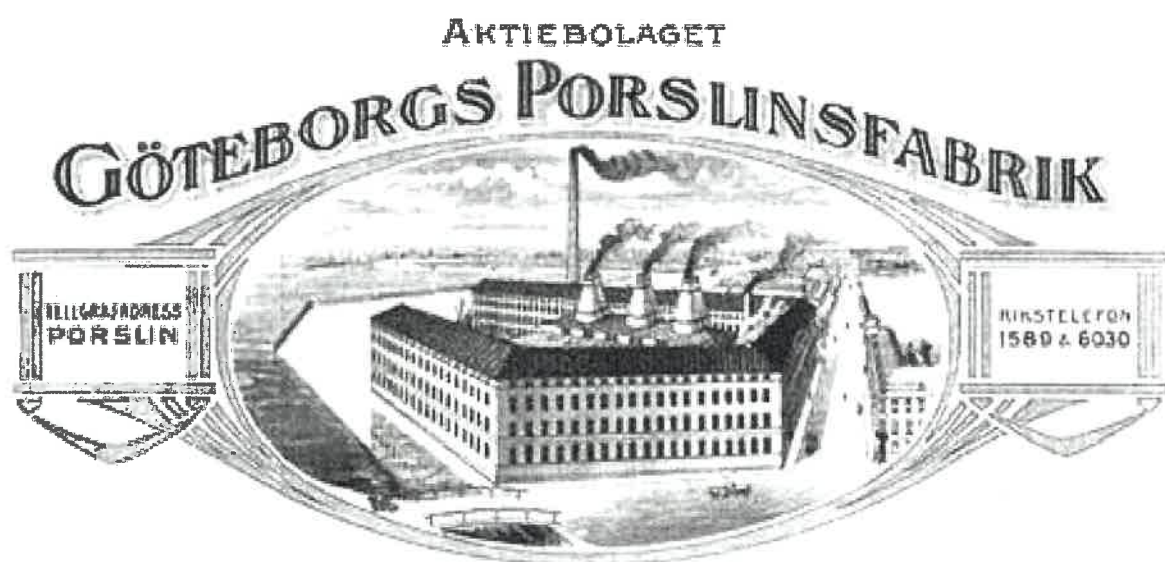


# ÅRSREDOVISNING 2019

## Brf Stengodset



### **Årsredovisning**

Sammanställning av föreningens räkenskaper under året. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Årsredovisningen behandlas på ordinarie stämma.

### **Förvaltningsberättelse**

Den del i årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Där redovisas t.ex. vilka som haft uppdrag i föreningen, underhåll som utförts och årets viktiga händelser.

### **Resultaträkning**

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under verksamhetsåret. Intäkterna består till största delen av årsavgifter och hyror. De största kostnaderna brukar vara räntor, skatter, värme och underhåll av fastigheten. Intäkter minus kostnader är föreningens överskott eller underskott.

### **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångarna är byggnad, mark samt likvida medel. Skulderna består av föreningens lån och skulder, och visar tillsammans med det egna kapitalet hur föreningen finansieras.

### **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk, dvs. byggnader, mark och inventarier.

### **Omsättningstillgångar**

Omsättningstillgångar är likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet kan omvandlas till pengar inom ett år.

### **Långfristiga skulder**

Skulder, t.ex. fastighetslån som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. När större underhållsarbeten utförs används denna fond.

### **Avskrivningar**

Kostnad för värdeminskning och/eller förslitning av byggnader och inventarier. Avskrivning fördelar kostnader på flera år och påverkar resultaträkningen, men inte likviditeten.

### **Ställda panter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Likviditet**

Med detta menas föreningens betalningsberedskap, d.v.s. förmågan att betala sina skulder på kort sikt. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv.

### **Soliditet**

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Vid låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. verksamheten är till stor del finansierad med lån.

### **Eget kapital**

Det egna kapitalet kan beskrivas som skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, och utgörs bland annat av medlemmarnas insatser och summan av verksamhetens årliga resultat.

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Stengodset**

769615-6178

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för Brf Stengodset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-12-01 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 2009-09-11. Föreningens nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-04-16.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

#### Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter. Under året har styrelsen haft 9 styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2019-05-20. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Jenni Hermansson | Ordförande |
| Thomas Lundqvist | Ledamot    |
| Goran Kostadinov | Ledamot    |
| Åke Söderberg    | Ledamot    |
| Josipa Pandjic   | Ledamot    |
| Bülent Maksimov  | Suppleant  |

#### Revisorer

KPMG, huvudansvarig auktoriserad revisor Anna Christiansson. Revisorssuppleant av KPMG vald representant

#### Valberedning

Anders Carlsson  
Almasa Kostadinov

#### Förvaltning

Brf Stengodset har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning. Förtydliganden kring uthyrning av parkeringar och förråd har gjorts under året. Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tingstadsvassen 34:1. I denna byggnad finns 133 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 8.902 m<sup>2</sup> samt förrådsyta med sammanlagd yta av 195,7m<sup>2</sup>. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti.

Föreningen har del i Brämaregården GA18 samt Tingstadsvassen GA10 & GA11. Föreningen disponerar 21 garageplatser och 55 p-platser.

Lägenheterna har följande fördelning:

|       |               |     |            |                |
|-------|---------------|-----|------------|----------------|
| 42 st | 1 rum och kök | yta | ca 34-51   | m <sup>2</sup> |
| 44 st | 2 rum och kök | yta | ca 60-68   | m <sup>2</sup> |
| 30 st | 3 rum och kök | yta | ca 81-98   | m <sup>2</sup> |
| 17 st | 4 rum och kök | yta | ca 104-107 | m <sup>2</sup> |

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2013 - 2042.

Utförd åtgärder:

|   |             |            |
|---|-------------|------------|
| Byte av porttelefoni och andra köpta tjänster | 2018 - 2019 | 331 569 kr |
| Byte av belysning till miljöbelysning         | 2019 - 2020 | 195 760 kr |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året verkat för att fortsätta med de initiativ tidigare styrelse påbörjat. Omsättningen inom styrelsen har under senaste åren även varit hög, med anledning av styrelsemedlemmar som flyttat från föreningen, och mycket tid har ägnats åt att nya ska sättas in i styrelsearbetet och uppgifter omfördelas. Nya styrelsen har också jobbat för att effektivisera och modernisera styrelseadministrationen och kontakten med medlemmarna, bland annat genom en ny hemsida och medlemsportal. Styrelsen har också jobbat för att utveckla kontakten och dialogen med föreningens leverantörer av tjänster, däribland Primär, Bo & Son samt Securitas.

Under året har flertal medlemsärenden hanterats, flertalet av dessa sådana som pågått sedan tidigare år. Styrelsen har särskilt fått lägga mycket tid på ett återkommande ventilationsklagomål från enskild medlem inklusive kontakter med Miljö- och klimatanmännen samt Byggnadsnämnden i Göteborg Stad. Medlemmen har också överklagat till Mark- och miljödomstolen som avslag överklagan. Medlemmen sökte därefter prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen på Svea Hovrätt som inte gav prövningstillstånd och därmed fastställde Mark och miljödomstolens avgörande.

### Medlemsinformation

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Antal medlemmar vid årets början | 207 |
| Antal medlemmar vid årets slut   | 206 |

Under verksamhetsåret har 19 (16) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

### Ekonomi

Trots att föreningen går med underskott årligen har föreningen en god och trygg ekonomi. Orsaken till detta är huvudsakligen att föreningen ej tar in pengar fullt ut avseende avskrivning av byggnad då kapital för detta ej behövs i föreningens ekonomi. Däremot tas pengar in för framtida underhåll och även för planerlig amortering av föreningens lån.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>       | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                    | 6 653       | 6 675       | 6 672       | 6 661       |
| Resultat efter finansiella poster  | -1 382      | -1 103      | -963        | -1 449      |
| Balansomslutning                   | 305 234     | 308 669     | 311 413     | 313 997     |
| Soliditet (%)                      | 78,5        | 78,0        | 77,7        | 77,4        |
| Årsavgifter, kronor per kvm        | 657         | 657         | 657         | 657         |
| Lån per bostadsyta, kronor per kvm | 7 178       | 7 414       | 7 627       | 7 807       |


### Förändring av eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 241 902 000          | 4 405 360                   | -4 347 272             | -1 103 499        | <b>240 856 589</b> |
| Avsättning fond enl stadgar    |                      | 688 512                     | -688 512               |                   | <b>0</b>           |
| Balanseras i ny räkning        |                      |                             | -1 103 499             | 1 103 499         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                 |                      |                             |                        | -1 382 074        | <b>-1 382 074</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>241 902 000</b>   | <b>5 093 872</b>            | <b>-6 139 283</b>      | <b>-1 382 074</b> | <b>239 474 515</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|   |                   |
|---|-------------------|
| ansamlad förlust                                  | -5 450 771        |
| avsättning till framtida underhåll enligt stadgar | -688 512          |
| årets förlust                                     | -1 382 074        |
|   | <b>-7 521 357</b> |
| behandlas så att                                  |                   |
| i ny räkning överföres                            | -7 521 357        |
|   | <b>-7 521 357</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 2          | 6 652 868                         | 6 674 871                         |
| Övriga rörelseintäkter   |            | 66 535                            | 6 554                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>   |            | <b>6 719 403</b>                  | <b>6 681 425</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  | 3          | -3 855 811                        | -3 379 547                        |
| Övriga externa kostnader   | 4          | -230 290                          | -261 202                          |
| Personalkostnader  | 5          | -248 743                          | -245 235                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar                |            | -2 564 529                        | -2 564 529                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |            | <b>-6 899 373</b>                 | <b>-6 450 513</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>   |            | <b>-179 970</b>                   | <b>230 912</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |            | -1 202 104                        | -1 334 411                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |            | <b>-1 202 104</b>                 | <b>-1 334 411</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <b>-1 382 074</b>                 | <b>-1 103 499</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>   |            | <b>-1 382 074</b>                 | <b>-1 103 499</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>-1 382 074</b>                 | <b>-1 103 499</b>                 |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>  |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt ovan resultaträkning                                   |            | -1 382 074                        | -1 103 499                        |
| Avsättning till fond yttre underhåll   |            | -688 512                          | -559 212                          |
| Ianspråktagande av fond yttre underhåll                                      |            | 0                                 | 0                                 |
| <b>Årets resultat efter poster till/från fond för framtida<br/>underhåll</b> |            | <b>-2 070 586</b>                 | <b>-1 662 711</b>                 |

*vet*



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

301 207 654

303 772 183

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**301 207 654**

**303 772 183**

**Summa anläggningstillgångar**

**301 207 654**

**303 772 183**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

5 490

8 846

Övriga fordringar

4

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

240 642

227 153

**Summa kortfristiga fordringar**

**246 136**

**235 999**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

3 780 165

4 661 200

**Summa kassa och bank**

**3 780 165**

**4 661 200**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 026 301**

**4 897 199**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**305 233 955**

**308 669 382**

*ct*

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 241 902 000        | 241 902 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 5 093 872          | 4 405 360          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>246 995 872</b> | <b>246 307 360</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -6 139 283         | -4 347 272         |
| Årets resultat                               |            | -1 382 074         | -1 103 499         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-7 521 357</b>  | <b>-5 450 771</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>239 474 515</b> | <b>240 856 589</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 61 800 000         | 64 100 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>61 800 000</b>  | <b>64 100 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 2 100 000          | 1 900 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 544 652            | 491 446            |
| Skatteskulder                                |            | 206 032            | 198 842            |
| Övriga skulder                               |            | 1 686              | 9 894              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 107 070          | 1 112 611          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 959 440</b>   | <b>3 712 793</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>305 233 955</b> | <b>308 669 382</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad                      Linjär plan 100 år                      Slutavskriven 2102

### Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2019             | 2018             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 5 850 041        | 5 850 041        |
| Hysesintäkter förråd               | 229 953          | 229 950          |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 594 202          | 595 000          |
| Intäktsreduktion                   | -21 237          | 0                |
| Övriga                             | -91              | -120             |
|                                    | <b>6 652 868</b> | <b>6 674 871</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                                     | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel (enligt avtal)    | 392 270          | 383 156          |
| Fastighetsskötsel (utöver avtal)    | 186 289          | 58 719           |
| Övriga driftskostnader              | 270 913          | 241 211          |
| Bevakning                           | 98 036           | 86 758           |
| Reparationer och underhåll          | 747 994          | 402 557          |
| Uppvärmning                         | 536 798          | 613 365          |
| El                                  | 479 189          | 442 929          |
| Vatten                              | 212 625          | 224 301          |
| Sophämtning                         | 118 648          | 138 042          |
| Kabel-TV                            | 597 368          | 597 368          |
| Fastighetsförsäkring                | 109 070          | 91 720           |
| Kommunal avgift och fastighetsskatt | 106 611          | 99 421           |
|                                     | <b>3 855 811</b> | <b>3 379 547</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                    | 2019           | 2018           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning och revision | 148 408        | 144 071        |
| Konsult                            | 24 938         | 23 051         |
| Föreningskostnader                 | 18 198         | 14 847         |
| Administration och kommunikation   | 27 137         | 16 582         |
| Juridiska kostnader                | 0              | 52 930         |
| Bankkostnader                      | 8 624          | 8 602          |
| Övriga förvaltningskostnader       | 2 985          | 1 118          |
|                                    | <b>230 290</b> | <b>261 201</b> |

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

|                        | 2019           | 2018           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen | 190 000        | 184 000        |
| Övriga arvoden         | 1 500          | 5 499          |
| Sociala avgifter       | 57 243         | 55 736         |
| <b>Summa</b>           | <b>248 743</b> | <b>245 235</b> |

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

#### Not 6 Byggnader och mark

|  | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                            | 317 458 000        | 317 458 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>317 458 000</b> | <b>317 458 000</b> |
| Ingående avskrivningar                                 | -13 685 817        | -11 121 288        |
| Årets avskrivningar                                    | -2 564 529         | -2 564 529         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-16 250 346</b> | <b>-13 685 817</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>301 207 654</b> | <b>303 772 183</b> |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med       | 70 400 000         | 70 400 000         |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                  |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                               | 150 504 000        | 133 204 000        |
| Taxeringsvärde mark                                    | 79 000 000         | 53 200 000         |
|  | <b>229 504 000</b> | <b>186 404 000</b> |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                    |                    |
| Taxeringsvärde bostäder                                | 228 000 000        | 185 200 000        |
| Taxeringsvärde lokaler                                 | 1 504 000          | 1 204 000          |
|  | <b>229 504 000</b> | <b>186 404 000</b> |

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut                   | Ränta | Bundet till | Ingående skuld    | Årets amortering  | Utgående skuld    |
|--------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea                         | 2,3%  | 2024-04-17  | 30 500 000        | 0                 | 30 500 000        |
| SEB                            | 1,75% | 2021-09-28  | 11 500 000        | 0                 | 11 500 000        |
| SEB                            | 1,42% | 2027-05-28  | 11 100 000        | -2 100 000        | 9 000 000         |
| SEB                            | 0,56% | 2021-12-28  | 12 900 000        | 0                 | 12 900 000        |
| Avgår nästa års amortering     |       |             | - 1 900 000       |                   | -2 100 000        |
|                                |       |             | <b>64 100 000</b> | <b>-2 100 000</b> | <b>61 800 000</b> |
| Planenlig amortering 2-5 år ca |       |             | 6 400 000         |                   |                   |

Styrelsen beslutar om amortering inför nästkommande år vid budgetarbetet inför varje nytt år. Det kan tillkomma amorteringar utöver de planenliga efter förmåga och styrelsens beslut.

### Not 8 Ställda säkerheter

Avseende skulder till kreditinstitut

|                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 76 000 000        | 76 000 000        |
|                        | <b>76 000 000</b> | <b>76 000 000</b> |

Göteborg

26/5 2020



Jenni Hermansson  
Ordförande



Goran Kostadinov



Åke Söderberg



Josipa Pandžić



Bülent Maksimov

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/5 2020

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stengodset, org. nr 769615-6178

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stengodset för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 utvärderar, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

ct

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stengodset för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 26/5 2020

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



# OMBUDSFULLMAKT

För \_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman i Brf \_\_\_\_\_

den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2020 föra min talan och utöva min rösträtt.

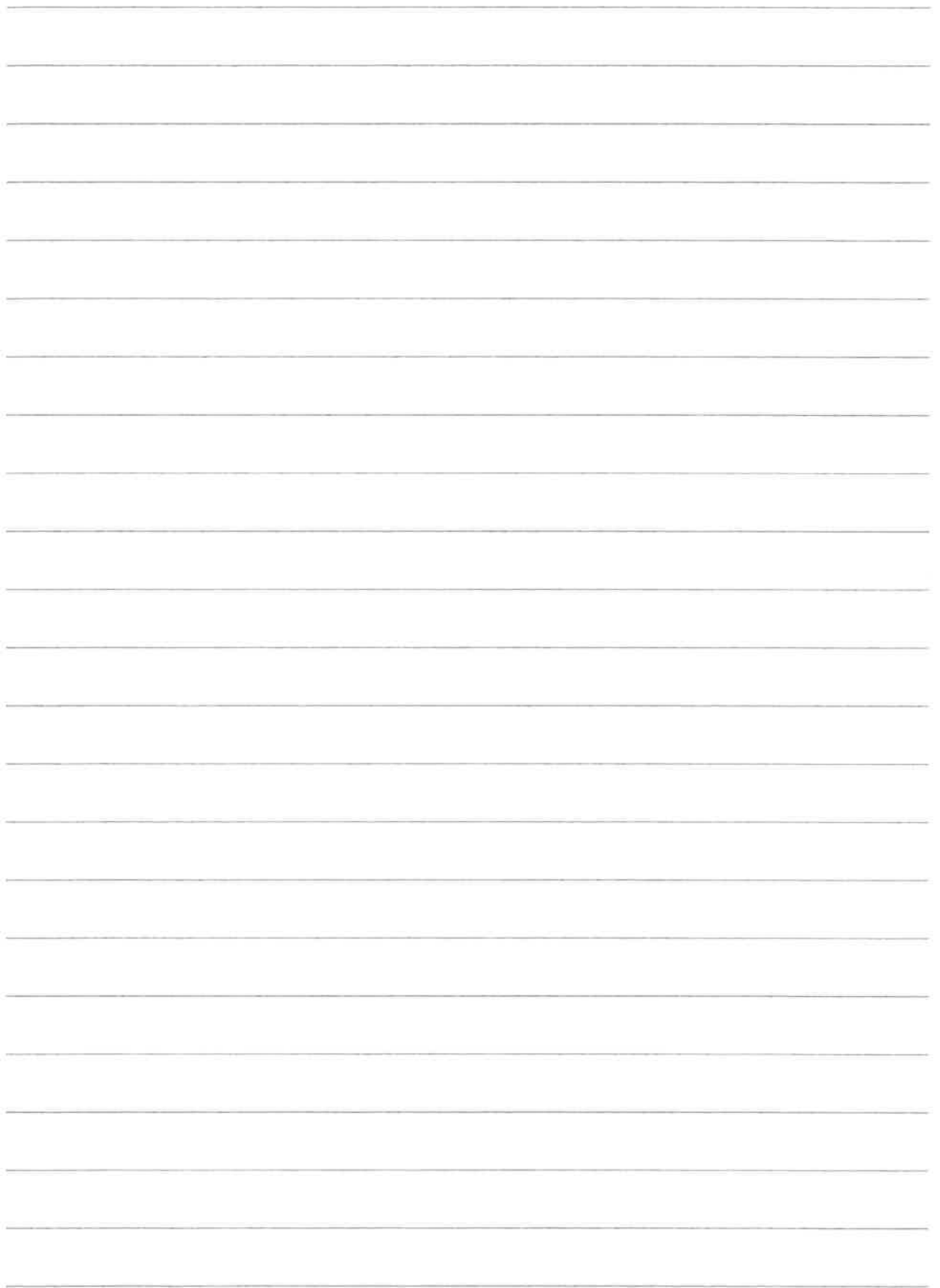
\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2020  
*ort*

\_\_\_\_\_  
*lägenhetsbeteckning*

\_\_\_\_\_  
*namnteckning*

\_\_\_\_\_  
*namnförtydligande*







## **PRIMÄR fastighetsförvaltning AB**

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB har sedan starten 1987 vuxit och är i dag ett av Sveriges största förvaltnings- och fastighetsserviceföretag. Vi vårdar dagligen bostadsfastigheter, kontors- och industrilokaler, köpcentra, butiker, parker och hållplatser. Under de senaste åren har vi kontinuerligt flyttat fram våra positioner genom att vi etablerat oss på flera orter och vi finns nu över hela landet.

Sedan 2003 är vi kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och 14001. Med vår kunskap och erfarenhet i kombination med goda medarbetare skapar vi en mer kostnadseffektiv förvaltning.

**[www.primar.se](http://www.primar.se)**

