

# Årsredovisning

för

## BRF Kartboken 1

769609-4965

Räkenskapsåret

2019

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

*li*  
*SH, AB MN*

Styrelsen för BRF Kartboken 1, med säte i Bromma, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2003-04-14 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kartboken 1	2005	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan förvärvet 2005. Tomträttsavtalet gick ut 2018-09-30 och det nya avtalet med förhöjd avgäld gäller till 2028-09-30, med en stegvis minskad nedsättning av årsavgälden de första fyra åren, mellan 2018-10-01 - 2022-09-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning består av bergvärme och pelletspanna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar. Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 791 kvadratmeter, varav 791 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt (enligt lägenhetsförteckningen 13 lägenheter där två tvåor byggts ihop till en fyra).

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
0	8	3	1

Inga lokaler finns där det bedrivs verksamhet.

Föreningen har inga garageplatser eller parkeringsplatser. Parkering finns på kommunal gatumark.

BL, GB MN

### Byggnadernas tekniska status

En fortlöpande ytlig kontroll av fastigheten och dess funktion görs av styrelsen, för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön, så kostnadseffektivt som möjligt. Uppkomna underhållsbehov eller reparationsbehov åtgärdas efterhand.

Underhållsplan daterad 2005-03-31 upprättades i samband med den tekniska besiktningen inför ombildningen och förvärvet av fastigheten 2005.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning
- Tillsyn av pelletspannan, inköp av pellets, och övrigt underhåll i pannrum
- Mindre reparationer och underhåll samt felanmälan
- Trädgårdsskötsel
- Snöskottning, sandning av gången m.m.
- Löpande administration, hantering av fakturor, medlemsfrågor, myndighetsfrågor och annan korrespondens.
- Målning av väggarna i källargången

### Övriga avtal

- Lokalvård Maries Puts & Städ.
- Föreningen är ansluten till fibernätet via IP Only.
- Föreningen har bredbandsuppkoppling och TV via COM HEM.

### Utförda investeringar och underhållsarbeten

Under 2019 har följande förbättringsåtgärder vidtagits:

- Båda trapphusen målade.
- Inköp av ny torktumlare.
- Nytt rör för avrinning av dagvatten (förlängt stuprör) nedgrävt på framsidan.

<i>Tidigare genomförd större åtgärder</i>	År
Rörstambyte, VA-stammar	2006
Elstambyte, stigare (samtidig el bytt i fastigheten)	2006
Byte av värmesystem, från olja till bergvärme/pellets	2006
Ny grusgång anlagd på framsidan	2008
Fastighetens samtliga fönster renoverade	2014
Entrédörrar och bakdörrar renoverade	2015
Taket helrenoverat; papp, läkter, plattor, skydd etc.	2016

lu

BI, GB MN

### Övrigt

Rökkanaler till pelletspannan och eldstäder i lägenheterna är besiktigade 2010 utan anmärkning, sotades senast i december 2017.

Energideklaration är utförd 2008 med mycket bra resultat. Deklarationen är under uppdatering.

Radonmätning utförd under mars-april 2014 i fyra lägenheter, med godkänt resultat.

OVK-kontroll är utförd januari 2014.

Ventilationen i fastigheten består av s.k. självdrag, vilket bland annat innebär att köksfläktar ej får kopplas till ventilationskanalerna, endast kolfilterfläktar är tillåtna.

Kommunala Miljöförvaltningens inspektion av föreningens egenkontroll utfördes 2015 med gott resultat.

Avfallshanteringen med säckar byttes under 2015 till sophantering med plastkärl på hjul samt separat kärl för matavfall. Tack vare medlemmarnas separering av hushålls- och matavfall, samt nyttjande av närbelägna återvinningsstationen för returförpackningar, och återvinningscentralen i Riksby för annat avfall kan vi ha sophämtning endast en gång per vecka, vilket innebär en ekonomisk besparing.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid verksamhetsårets slut var sjuutton enligt lägenhetsförteckningen. Fem lägenheter/bostadsrätter innehas av två medlemmar gemensamt. Vid en stämma har varje bostadsrätt/lägenhet sammanlagt en röst oavsett antalet innehavare/medlemmar, och en medlem har endast en röst oavsett antalet innehavda bostadsrätter.

Av föreningens medlemslägenheter har två överlåtelse skett under året.

Under 2019 har ingen ansökan om andrahandsupplåtelse behandlats av styrelsen.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Lindvall	Ledamot	Ordförande
Anders Kjerrman	Ledamot	
Göran Bäckström	Ledamot	Sekreterare
Magdalena Nilsson	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för hela styrelsen då den endast är vald på ett år.

Föreningens firma tecknas, enligt särskilt styrelsebeslut, av styrelseledamot på belopp understigande ett basbelopp, därutöver av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

BL, CB MN L

### Revisor

Till revisor valdes Tobias Benne från MT Revision AB vid årsstämman 2019.

### Valberedning

Vid årsstämman 2019 valdes Paulina Keresztesi och Sandra Engström till valberedning.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2019 i Stora Mossens koloniförenings möteslokal.

### Föreningens ekonomi

#### *Årets resultat*

Årets resultat visar liksom tidigare ett bokfört underskott. Medlemmarna bör dock ha i åtanke att förlusten är bokföringsteknisk, och uppstår p.g.a. avskrivningar, samt kopplat till att det bokförda värdet på föreningens/fastighetens tillgångar kraftigt understiger det egentliga marknadsvärdet.

Ekonomi bedöms som stabil, och föreningen har ett stabilt överskott om man räknar på drift och kapital. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna och att medlemmar och styrelse bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla kostnader och därmed också årsavgifter nere.

#### *Årsavgifter*

Avgiften kommer att höjas med två procent från 1/4 2020 för att täcka ökade kostnader för el och tomträttsavgäld. Tidigare höjning av avgiften för föreningens bostäder med tre procent var från 2019-01-01. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är i balans.

De senaste höjningarna beror främst på att Stockholms stad i det nya tomträttsavtalet höjer tomträttsavgälden stegvis från 58.400 sek som gällde till och med 2018-10-01, till den nya nivån 112.300 sek från 2022-10-01.

Höjning av tomträttsavgäld sker enligt följande:

2018-10-01/2019-09-30 79.900 sek  
2019-10-01/2020-09-30 88.000 sek  
2020-10-01/2021-09-30 96.100 sek  
2021-10-01/2022-09-30 104.200 sek  
2022-10-01-- 2028-09-30 112.300 sek

De kvarvarande höjningarna fram till 2022-10-01 kan påverka framtida avgifter ytterligare men styrelsens policy är att noggrant överväga varje förändring av avgiften.

#### *Lån*

Föreningen har sex stycken lån hos SHB/Stadshypotek om sammanlagt 4 360 745 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8. Under året har lånen amorterats med 45 372 kronor.

#### *Skatter och avgifter*

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 377 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

*Bl. G. M. N. L.*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	577	560	560	560	560
Resultat efter finansiella poster	-283	-46	-687	-115	-83
Årsavgifter per kvm bostadsyta	729	708	708	708	708
Lån per kvm bostadsyta	6	6	6	5	5
Soliditet (%)	56,6	57,6	57,6	63,3	63,5

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

**Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	8 538 000	33 600	-2 382 556	-45 882	6 143 162
Disp av föreg års resultat			-45 882	45 882	0
Förändring under året		33 600	-33 600	-282 784	-282 784
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 538 000</b>	<b>67 200</b>	<b>-2 462 038</b>	<b>-282 784</b>	<b>5 860 378</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 462 038
årets förlust	-282 784
	<b>-2 744 822</b>

behandlas så att

avsättning till yttre fond enligt stadgar  
i ny räkning överföres

46 800
-2 791 622
<b>-2 744 822</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

31, 63 MWL

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	576 879	560 076
Övriga rörelseintäkter		0	2 503
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>576 879</b>	<b>562 579</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-405 265	-175 638
Driftskostnader	3	-145 779	-127 184
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4	-58 301	-50 695
Personalkostnader	5	-23 250	-22 750
Avskrivningar	6	-161 182	-161 182
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-793 777</b>	<b>-537 449</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-216 898</b>	<b>25 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 886	-71 012
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 886</b>	<b>-71 012</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-282 784</b>	<b>-45 882</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-282 784</b>	<b>-45 882</b>

*Bilaga 1*

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

10 196 319

10 357 501

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**10 196 319**

**10 357 501**

**Summa anläggningstillgångar**

**10 196 319**

**10 357 501**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

2 471

2 471

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 971

30 194

**Summa kortfristiga fordringar**

**38 442**

**32 665**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

123 435

282 713

**Summa kassa och bank**

**123 435**

**282 713**

**Summa omsättningstillgångar**

**161 877**

**315 378**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 358 196**

**10 672 879**

BA, GB MNW



<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		8 538 000	8 538 000
Fond för yttre underhåll		67 200	33 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 605 200</b>	<b>8 571 600</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 462 038	-2 382 556
Årets resultat		-282 784	-45 882
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 744 822</b>	<b>-2 428 438</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 860 378</b>	<b>6 143 162</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 360 745	4 451 536
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 360 745</b>	<b>4 451 536</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		0	-45 419
Leverantörsskulder		29 319	28 698
Skatteskulder		1 533	1 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 221	93 383
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>137 073</b>	<b>78 181</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 358 196</b>	<b>10 672 879</b>

*DI, SB MW e*

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Stambyte	2,00
Värmepump	5,00

DA, CB MN u

**Not 1 Nettoomsättning**

	2019	2018
Årsavgifter	576 879	560 076
	<b>576 879</b>	<b>560 076</b>

**Not 2 Fastighetskostnader**

	2019	2018
Övriga reparationer	-235 154	-17 297
Marktytor, trädgård	-3 105	-590
El	-93 350	-82 771
Värme	-48 574	-48 942
Vatten och avlopp	-18 588	-19 628
Sophämtning/renhållning	-6 494	-6 410
	<b>-405 265</b>	<b>-175 638</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2019	2018
Städning	-18 707	-19 284
Övriga fastighetskostnader	-6 902	-7 128
Sotning	-656	0
Fastighetsförsäkring	-17 266	-17 239
Kabel-tv	-2 422	-2 377
Tomträttsavgäld	-81 925	-63 775
Fastighetsskatt	-17 901	-17 381
	<b>-145 779</b>	<b>-127 184</b>

**Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	2019	2018
Revisionsarvoden	-12 000	-2 125
Fastighetsförvaltning	-36 500	-35 752
Möteskostnader	-687	0
Bankkostnader	-1 572	-4 161
Föreningsavgift	-5 142	-5 082
Rådgivning	-2 400	-3 575
	<b>-58 301</b>	<b>-50 695</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2019	2018
Styrelsearvoden ink.soc.kostnader	-23 250	-22 750
	<b>-23 250</b>	<b>-22 750</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	2019	2018
Byggnad	-95 541	-95 541
Ombyggnad	-65 641	-65 641
	<b>-161 182</b>	<b>-161 182</b>

*BRF Kartboken 11/11/18*

**Not 7 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	9 554 125	9 554 125
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 554 125</b>	<b>9 554 125</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-879 078	-783 537
Årets avskrivningar enligt plan	-95 541	-95 541
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-974 619</b>	<b>-879 078</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 579 506</b>	<b>8 675 047</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	7 400 000	6 200 000
Mark	8 200 000	5 000 000
	<b>15 600 000</b>	<b>11 200 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	15 600 000	11 200 000
Lokaler	0	0
	<b>15 600 000</b>	<b>11 200 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	2 601 984	2 601 984
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 601 984</b>	<b>2 601 984</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-919 530	-853 889
Årets avskrivningar enligt plan	-65 641	-65 641
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-985 171</b>	<b>-919 530</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 616 813</b>	<b>1 682 454</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	8 579 506	8 675 047
Ombyggnad	1 616 813	1 682 454
	<b>10 196 319</b>	<b>10 357 501</b>

*21/ CB MW dr*

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,36	2021-03-30	908 612	917 860
Stadshypotek	1,33	2021-03-01	67 581	68 289
Stadshypotek	1,33	2021-03-01	675 788	682 884
Stadshypotek	1,75	2020-03-01	1 802 114	1 821 034
Stadshypotek	1,83	2020-03-27	284 250	287 250
Stadshypotek	1,59	2021-12-30	622 400	628 800
			<b>4 360 745</b>	<b>4 406 117</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			45 372	39 342

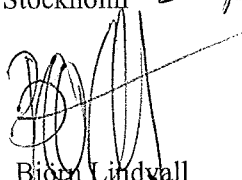
### Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	5 600 000	5 600 000
	<b>5 600 000</b>	<b>5 600 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

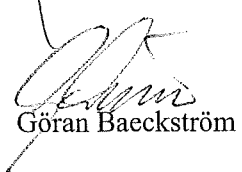
*BJ, CB MW de*

## Underskrifter

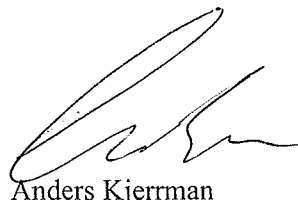
Stockholm 20 april 2020



Björn Lindvall  
Ordförande



Göran Bäckström



Anders Kjerrman



Magdalena Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 30 april 2020



Tobias Benne  
Godkänd revisor

BL

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Kartboken 1

Org.nr 769609-4965

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kartboken 1 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.

### *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 revisions sed 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 BRF Kartboken 1 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 30 april 2020




---

Tobias Benne  
Godkänd revisor