

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Asken 16

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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 2017 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1999-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-22 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

Ulf Enhörning	Ledamot
Ewa Laestander	Ledamot
Johan Nordenfelt	Ledamot
Dany Palm	Ledamot

Joakim Hauser	Suppleant
Pär Mårtensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Annette Frykberg	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Therese Håman	Sammankallande
Anna Ullman	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Asken 16	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1917 och består av 1 flerbostadshus.

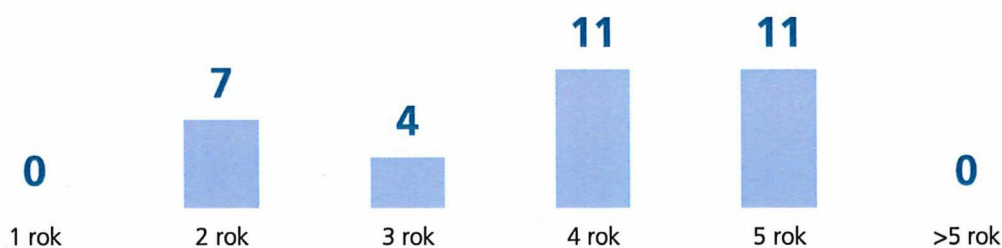
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 165 m², varav 4 264 m² utgör lägenhetsyta och 901 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Detaljhandel	78 m ²	2020-11-30
Detaljhandel	299 m ²	2021-02-28
Showroom	98 m ²	2021-08-31
Kontor	420 m ²	2023-12-31
Förrådsutrymme	5 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

8

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Huvudvattenledning	2019	Föreningens huvudvattenledning (avstängning och rördragning) har uppdaterats & flyttats.
Brandskyddsarbete	2018	Styrelsen har gjort omfattande översyn av fastighetens brandskydd och bland annat installerat nya rökluckor. Systematiskt brandskyddsarbete bedrivs.
Värmecentralen	2017	Ny dörr och nytt lås till värmecentralen installerades för att öka säkerheten och tillgänglighet.
Innergården Hissar	2017 2016 - 2020	Förbättrad belysning installerad Årliga kontroller av hissarna sker. Tekniska uppdateringar har genomförts 2017-2018 och ytterligare planeras för att ytterligare höja säkerhet och trivsel.
OVK lokaler	2014 - 2021	OVK genomfördes under 2014, arbeten beräknas fortsätta under 2020-2021 och får anses vara ett lite större projekt. Se nedan angående planerade underhållsarbeten.
OVK bostäder	2014 - 2021	Löpande kontroller inleddes under 2014, beräknas fortsätta under 2020.
Omputsning av fasad	2011 - 2013	Partiell uppfräschning av fasad mot gård har genomförts under 2012 & 2013. Följs upp kontinuerligt.
Entréportar	2011 - 2013	Ny entrédörr och lås/öppningsmekanism i 1B installerades under 2012. Löpande underhåll av portarna och mekanismerna sker varje år.
Innergården	2010 - 2012	Underhåll av gården sker löpande. Under 2012 gjordes en omfattande ansiktslyftning och ny dränering lades ned.
Balkonger	2010 - 2018	Medlems ansvar. Nyinstallationer genomfördes under 2010 och under 2018 ordnades kostnadsfri översyn och tätning av balkongdörrar för att spara energi. Trapphus- samt vådringsbalkonger målades 2012.
Elstambyte	2010	Inget behov för närvarande, dock har vissa förbättringsarbeten skett i samband med trapphusrenovering.
Renovering av trapphusen	2010 - 2011	Uppfräschning av trapphusen i 1A och primärt 1B under december 2010. Inga ytterligare åtgärder planerade. Trapphusen fräschas upp löpande flera gånger varje år.
Översyn av hiss i 1A	2009 - 2014	Översyn genomförd 2014. Estetisk renovering skedde 2015. Årliga kontroller sker.
Värmeväxlare	2007	Nyinstallerad under 2007. Ingen planerad åtgärd i nuläget.
Rörstambyte	2006 - 2008	90 % av fastighetens stammar är bytta eller befunda i gott skick sedan 2006. Resterande sker löpande genom kontroll och eventuellt åtgärdande i samband med att boende genomför renovering av badrum.
Omläggning av tak	2004	Nytt tak 2004.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation- större projekt och genomförande i bostäder och lokaler har börjat projekteras.	2016-2021	Projektet löper på med noggrann uppföljning från styrelsen vad gäller åtgärder och kostnader och bedöms fortgå under 2020-2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

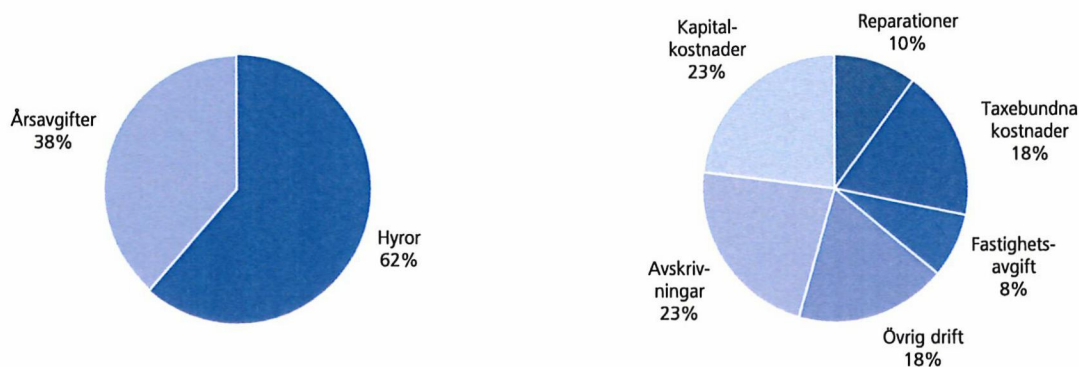
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem & Stockholms Stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Ellevio
Grovsopor	Liselotte-Löf
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Ellevio
Hissmekanik	Hissgruppen
Låsteknik	Nybergs Lås
Snöröjning av tak	WM-tak
Fastighetskötsel	P O S Fastighetsvård
Städning	Helgeborgs Städtjänst
Teknisk fastighetsjour	Securitas

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 242 587	4 596 257
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 378 304	4 302 169
Finansiella intäkter	17 325	22 393
Minskning kortfristiga fordringar	6 009	0
Balkongfond	15 113	20 484
Ökning av kortfristiga skulder	0	416 246
	4 416 751	4 761 292
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 269 431	1 927 965
Finansiella kostnader	947 038	943 666
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 292
Minskning av långfristiga skulder	235 040	235 040
Minskning av kortfristiga skulder	143 786	0
	3 595 294	3 114 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 064 043	6 242 587
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	821 456	1 646 329

*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

OVK - fortsatta arbeten.

Underhålls- och fortsatta säkerhetshöjningar för hissar.

Måleriarbeten och förbättringar gemensamma trapphusbalkonger genomfördes.

Tätning och energieffektivisering av balkongdörrar.

Installation av säkerhetsdetaljer i linje med föreningens arbete i Grannsamverkan mot Brott.

Större utredning i syfte att försöka sänka föreningens energikostnader.

Föreningen har låtit byta ut flera gamla rör med både avlopp och kall/varmvatten i källarvåningen för att minska energivinn och säkra vatten- och avloppsleveransen.

Föreningens huvudvattenledning (avstängning och rördragning) har flyttats från kommersiella lokalen mot BJG40 till för styrelse och fastighetsskötare åtkomlig plats i källaren.

Flytt av strömbrytare/eldragning i trapphus för ökad säkerhet och åtkomst.

2

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	394	394	416	438
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 966	2 893	2 846	2 817
Lån/m ² bostadsrättsyta	*12 653	*12 708	*12 763	*12 818
Elkostnad/m ² totalyta	8	11	21	12
Värmekostnad/m ² totalyta	102	105	102	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	13	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	183	183	217	224
Soliditet (%)	64	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	256	530	284	548
Nettoomsättning (tkr)	4 364	4 284	4 327	4 391

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 4 264 m² bostäder och 901 m² lokaler.

*Styrelsen vill göra läsaren uppmärksam på att föreningen har dolda värden i termer av cirka 0,21 kvadratmeter kommersiell yta per kvadratmeter bostadsrättsyta. Man kan argumentera för att belåning beräknad per kvadratmeter upplåten bostadsyta motsvarar cirka 5.210 kr om man fördelar lån motsvarande 45% av butikslokalernas bedömda värde och 50% av kontorsytornas bedömda värde till kommersiella ytor och fördelar det som blir kvar på bostadsytan.

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	93 777 715	0	0	93 777 715
Upplåtelseavgifter	7 059 029	0	0	7 059 029
Fond för yttre underhåll	2 567 465	500 000	-101 269	2 168 734
Balkongfond	124 129	15 113	0	109 016
S:a bundet eget kapital	103 528 337	515 113	-101 269	103 114 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 149 529	-500 000	631 218	-4 280 747
Årets resultat	256 179	256 179	-529 949	529 949
S:a ansamlad förlust	-3 893 350	-243 821	101 269	-3 750 798
S:a eget kapital	99 634 988	271 292	0	99 363 696

20

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	256 179
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 649 529
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	-3 893 350

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

36 196
-3 857 154

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 364 304	4 284 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 000	17 990
Summa rörelseintäkter		4 378 304	4 302 169
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 813 753	-1 539 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 798	-136 219
Personalkostnader	Not 6	-276 880	-252 376
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-922 982	-922 982
Summa rörelsekostnader		-3 192 413	-2 850 947
RÖRELSERESULTAT		1 185 891	1 451 222
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 325	22 393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-947 038	-943 666
Summa finansiella poster		-929 713	-921 273
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		256 179	529 949
ÅRETS RESULTAT		256 179	529 949

8

DP
M

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 147 879 501	148 802 483
Summa materiella anläggningstillgångar	147 879 501	148 802 483
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	147 879 501	148 802 483
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 4 251 733	3 449 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 0	6 741
Summa kortfristiga fordringar	4 251 739	3 456 233
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 089 659	3 069 717
Summa kassa och bank	3 089 659	3 069 717
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 341 398	6 525 951
SUMMA TILLGÅNGAR	155 220 899	155 328 434

B

[Handwritten signature]

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		100 836 744	100 836 744
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 567 465	2 168 734
Balkongfond		124 129	109 016

Summa bundet eget kapital **103 528 337** **103 114 494**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 149 529	-4 280 747
Årets resultat		256 179	529 949

Summa fritt eget kapital **-3 893 350** **-3 750 798**

SUMMA EGET KAPITAL

99 634 988 **99 363 696**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	53 717 865	53 952 905
-----------------------------	-----------	------------	------------

Summa långfristiga skulder **53 717 865** **53 952 905**

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	235 040	235 040
Leverantörsskulder		115 999	121 647
Skatteskulder		597 562	551 516
Övriga skulder		29 425	85 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	890 021	1 018 589

Summa kortfristiga skulder **1 868 047** **2 011 833**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

155 220 899 **155 328 434**

20

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Fastighetsrening	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Föreningsbalkong	40 år	40 år
Tak	20 år	20 år
Fiber	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 680 025	1 680 025
Hyror lokaler momspliktiga	1 454 146	1 405 411
Hyror lokaler	1 218 095	1 186 705
Hyror förråd	12 000	12 000
Öresutjämning	38	37
	4 364 304	4 284 179

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	14 000	17 990
	14 000	17 990

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 938	14 120
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 632	23 668
	Snöröjning/sandning	38 566	18 105
	Städning entreprenad	64 720	64 081
	Städning enligt beställning	11 387	11 747
	Mattvätt/Hyrmattor	8 837	9 868
	Sotning	0	8 777
	Hissbesiktning	2 700	2 578
	Myndighetstillsyn	0	8 593
	Gård	2 351	1 943
	Serviceavtal	13 182	12 027
	Förbrukningsmateriel	10 510	10 402
	Teleport/hissanläggning	2 112	2 800
	Brandskydd	0	3 683
		186 935	192 392
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 696
	Lokaler	4 094	0
	Källare	0	600
	Entré/trapphus	18 297	19 829
	Lås	8 995	0
	VVS	46 342	0
	Ventilation	11 656	0
	Elinstallationer	0	20 533
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	405	3 407
	Hiss	17 748	16 117
	Huskropp utvändigt	0	5 140
	Vattenskada	308 083	0
		415 619	76 322
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	36 196	0
	Entré/trapphus	0	22 709
	Tak	0	78 560
		36 196	101 269
	Taxebundna kostnader		
	El	42 922	55 539
	Värme	527 736	543 210
	Vatten	55 769	65 737
	Sophämtning/renhållning	44 527	64 560
	Grovsopor	72 087	56 306
		743 041	785 352
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 745	65 139
	Kabel-TV	8 013	7 848
	Bredband	34 763	34 927
		110 521	107 914
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	321 441	276 121
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 813 753	1 539 369

3

[Handwritten signature]

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	5 517	5 247
	Juridiska åtgärder	38 435	0
	Inkassering avgift/hyra	842	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	18 686	17 745
	Föreningskostnader	4 574	5 091
	Styrelseomkostnader	12 319	9 065
	Fritids- och trivselkostnader	11 288	7 268
	Förvaltningsarvode	69 557	67 468
	Administration	8 131	5 522
	Konsultarvode	4 418	7 758
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	9 780
		178 798	136 219

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	215 100	192 626
	Sociala kostnader	61 780	59 750
		276 880	252 376

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	670 115	670 115
	Förbättringar	252 867	252 867
		922 982	922 982

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	157 953 966	157 953 966
	Utgående anskaffningsvärde	157 953 966	157 953 966
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 151 483	-8 228 501
	Årets avskrivningar enligt plan	-922 982	-922 982
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 074 465	-9 151 483
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 879 501	148 802 483
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	88 528 481	88 528 481
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	124 600 000	94 200 000
		184 600 000	148 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	157 000 000	125 000 000
	Lokaler	27 600 000	23 200 000
		184 600 000	148 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	277 349	276 623
	Klientmedel hos SBC	3 974 384	3 172 869
		4 251 733	3 449 492
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna ränteintäkter	0	6 741
		0	6 741
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 168 734	1 788 797
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-101 269	-120 063
	Vid årets slut	2 567 465	2 168 734

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,680 %	10 340 875	10 575 915	2026-06-28
SEB	0,920 %	18 612 030	18 612 030	2020-03-28
SEB	1,690 %	18 000 000	18 000 000	2023-03-28
SEB	2,210 %	7 000 000	7 000 000	2025-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		53 952 905	54 187 945	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-235 040	-235 040	
		53 717 865	53 952 905	

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	65 746 785	65 746 785

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	193 200	177 900
Sociala avgifter	55 896	55 896
Ränta	19 216	19 505
Avgifter och hyror	621 709	765 288
	890 021	1 018 589

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen låtit genomföra ett partiellt stambyte i 1B, så kallade "klädskammarstammen" från 5:e våningen ner till källare. I samband med detta installeras också brandstrypare mellan våningsplanen.

Styrelsen fortsätter med OVK-arbeten och planerar även att byta ut (vissa) sopkärl mot kompostkärl.



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 09 / 03 2020



Ulf Enhörning
Ledamot



Ewa Laestander
Ledamot



Johan Nordenfelt
Ledamot



Dany Palm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Asken 16, org. nr 769604-4655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Asken 16 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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 uppger, 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.

73

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 Asken 16 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 gransk-ningsåtgärder 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 överträdel-ser 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 an-svarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 2/4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor