

Årsredovisning 2019



Brf Mälarskutan

Org nr 769604-6056

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Mälarskutan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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

Föreningen förvärvade fastigheten Skutan 33 i Stockholms kommun den 5 mars 2008. Föreningens fastighet består av 48 lägenheter samt 1 lokal. Den totala boytan är 2 876 kvm och lokalytan 95 kvm.

| <u>Lägenhetsfördelning:</u> | <u>Total yta:</u> |
|-----------------------------|-------------------|
| 43 lägenheter, bostadsrätt | 2 704 |
| 5 lägenheter, hyresrätt | 172 |
| 1 lokaler, hyresrätt | 95 |

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Tiveds Fastighet AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår bl a momentet avseende styrelseansvar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg, vilket innebär att medlemmarna inte behöver teckna eget bostadsrättstillägg i sina hemförsäkringar.

Föreningens ekonomi


Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 401 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Styrelsens kommentar

Det redovisade resultatet förklaras framförallt av höga avskrivningar. Den löpande verksamheten genererar fortsatt ett positivt kassaflöde, se kassaflödesanalysen, och föreningen är skuldfri. Det ekonomiska läget framstår som stabilt. 

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 28 maj 2019. På stämman deltog 15 medlemmar.

| | |
|------------------|-----------|
| Karl Garne | Ledamot |
| Ljubomir Petrov | Ledamot |
| Tobias Larsell | Ledamot |
| Paulina Draganja | Ledamot |
| Mats Nyberg | Ledamot |
| Maja Sjöstedt | Suppleant |
| Therese Nilsson | Suppleant |

Revisor

Revisor är Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB.

Internrevisor Lennart Tottie med Erik Andersson som suppleant.

Valberedningen

| | |
|-----------------|----------------|
| Nicholaus Öreby | sammankallande |
| Barbara Lange | |
| Robert Ovefors | |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Målning och underhåll av taket.

Översyn av föreningens leverantörskontrakt.

Genomgång och uppdatering av rutiner för andrahandsupplåtelser och korttidsuthyrning.

Reparation av murverk och staket på gården.

Genomgång av ventilationssystem.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u> |
|-----------|---|
| 1987 | Bytte av badrumsstammar, köksstammar och elstigar |
| 1987 | Renovering av fasad och fönster |
| 2002 | Målning av yttertak |
| 2008 | Renovering av tvättstuga |
| 2009 | Målning av trapphus |
| 2010 | Renovering av hiss |
| 2010 | Installering snörasskydd |
| 2011 | Renovering av målningar i entrén |
| 2011 | Renovering av tak |
| 2015 | Installering av dörröppnare (entré samt hiss BV och plan 6) |
| 2016 | Nytt ventilationssystem |
| 2018 | Underhåll av fönster |

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 63 (63) medlemmar. Under året har 2(3) medlemmar tillträtt samt 2(1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 överlåtelser. 2 andrahandsuthyrningar har beviljats.

På föreningens hemsida, www.malarskutan.se, återfinns information avseende fastigheten, styrelsen, samt övrig information av praktisk betydelse.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 667 | 1 654 | 1 626 | 1 670 |
| Årets resultat | -466 | -456 | -332 | -386 |
| Soliditet (%) | 99,4 | 99,3 | 99,3 | 99,3 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond balkonger | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 88 355 781 | 43 969 | 1 675 149 | -1 768 075 | -456 243 | 87 850 581 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 21 072 | 256 083 | -733 398 | 456 243 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -466 293 | -466 293 |
| Belopp vid årets utgång | 88 355 781 | 65 041 | 1 931 232 | -2 501 473 | -466 293 | 87 384 288 |

I medlemsinsatser ingår följande poster:

Insatser: 86 560 215 kr

Upplåtelseavgifter: 99 345 kr

kapitaltillskott: 1 696 221kr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 501 474 |
| årets förlust | -466 293 |
| | -2 967 767 |


behandlas så att

Avsättning till fond för balkong 10 536

Avsättning till fond för yttre underhåll 189 000

i ny räkning överföres -3 167 303

-2 967 767

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. 

Resultaträkning

| | Not 1 | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 667 283 | 1 654 171 |
| Summa nettoomsättning | | 1 667 283 | 1 654 171 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 296 221 | -1 148 016 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -86 556 | -117 988 |
| Personalkostnader och arvoden | | -86 799 | -166 802 |
| Avskrivningar | 5 | -664 000 | -676 852 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 133 576 | -2 109 658 |
| Rörelseresultat | | -466 293 | -455 487 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader på fastighetslån | | 0 | -427 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | -329 |
| Resultat efter finansiella poster | | -466 293 | -456 243 |
| Årets resultat | | -466 293 | -456 243 |

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

86 639 493

87 303 493

Pågående arbete

0

28 690

Summa materiella anläggningstillgångar

86 639 493

87 332 183

Summa anläggningstillgångar

86 639 493

87 332 183

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar

6 525

5 577

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

36 623

31 629

Avräkningskonto förvaltare

1 220 853

1 077 314

Summa kortfristiga fordringar

1 264 001

1 114 520

Summa omsättningstillgångar

1 264 001

1 114 520

SUMMA TILLGÅNGAR

87 903 494

88 446 703

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

88 355 781

88 355 781

Fond för yttre underhåll

1 996 273

1 719 118

Summa bundet eget kapital

90 352 054

90 074 899

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 501 474

-1 768 075

Årets resultat

-466 293

-456 243

Summa fritt eget kapital

-2 967 767

-2 224 318

Summa eget kapital

87 384 287

87 850 581

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

132 000

132 000

Leverantörsskulder

119 821

177 884

Övriga skulder

8

15 984

13 967

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

251 402

272 271

Summa kortfristiga skulder

519 207

596 122

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

87 903 494

88 446 703

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -466 293 | -456 243 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 664 000 | 648 162 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | -3 120 | -7 336 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 194 587 | 184 583 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -5 942 | 26 749 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -58 063 | 57 872 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -15 733 | 73 188 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 114 849 | 342 392 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 28 690 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 28 690 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av banklån | | 0 | -160 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 0 | -160 000 |
| Årets kassaflöde | | 143 539 | 182 392 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 1 077 314 | 894 922 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 1 220 853 | 1 077 314 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har inga anställda.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas för olika komponenter:

| | |
|----------------------|-----------|
| Stomme | 1 % |
| Stammar, värme | 2 % |
| El | 2,5 % |
| Fönster | 2 % |
| Tak | 2,5 % |
| Hissar | 4 % |
| Fasad inkl. balkong | 2 % |
| Ombyggnad | 1,15-25 % |
| Ventilation | 3,33% |
| Tvättstugeutrustning | 10 % |
| Tvättmaskin | 5 % |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 085 964 | 1 085 964 |
| Hysesintäkter bostäder | 291 031 | 283 419 |
| Hysesintäkter, lokaler | 215 652 | 210 132 |
| Bredband | 54 120 | 54 120 |
| Övriga intäkter | 20 516 | 20 536 |
| | 1 667 283 | 1 654 171 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 60 424 | 59 616 |
| Trädgårdsskötsel | 1 084 | 0 |
| Städning | 54 067 | 52 916 |
| Gemensamhetskostnader | 295 | 327 |
| Övriga fastighetskostnader | 0 | 1 130 |
| Serviceavtal | 19 167 | 11 023 |
| Hisskostnader | 4 216 | 5 778 |
| Reparationer | 168 560 | 161 495 |
| Planerat underhåll | 121 861 | 7 556 |
| El | 59 574 | 62 473 |
| Värme | 388 981 | 386 798 |
| Vatten och avlopp | 71 786 | 67 596 |
| Avfallshantering | 87 121 | 70 585 |
| Försäkringskostnader | 68 045 | 65 166 |
| Självrisker | 0 | 3 811 |
| Kabel-tv | 11 900 | 12 211 |
| Bredband | 84 853 | 89 479 |
| Hyressättningsavgift | 5 539 | 4 945 |
| Förbrukningsmaterial | 506 | 0 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 88 242 | 85 112 |
| Öresutjämning | 0 | -1 |
| | 1 296 221 | 1 148 016 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Kreditupplysningar | 1 242 | 745 |
| Hemsida | 3 478 | 4 565 |
| Porto | 180 | 0 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 8 272 | 8 804 |
| Revisionsarvode | 8 236 | 17 287 |
| Ekonomisk förvaltning | 44 395 | 76 755 |
| Juridisk konsultation | 12 594 | 0 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 5 120 | 5 054 |
| Övriga poster | 3 039 | 4 778 |
| | 86 556 | 117 988 |

Not 5 Avskrivningar

| | 2019 | 2018 |
|----------------|----------------|----------------|
| Byggnad | 569 000 | 569 000 |
| Ombyggnationer | 95 000 | 95 000 |
| Maskiner | 0 | 12 852 |
| | 664 000 | 676 852 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 47 262 402 | 47 262 402 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 47 262 402 | 47 262 402 |
| Ingående avskrivningar | -3 709 889 | -3 045 889 |
| Årets avskrivningar | -664 000 | -664 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 373 889 | -3 709 889 |
| Redovisat värde mark | 43 750 980 | 43 750 980 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 43 750 980 | 43 750 980 |
| Utgående redovisat värde | 86 639 493 | 87 303 493 |
| Taxeringsvärden byggnader | 41 168 000 | 34 583 000 |
| Taxeringsvärden mark | 80 322 000 | 50 778 000 |
| | 121 490 000 | 85 361 000 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringskostnader | 11 423 | 10 931 |
| Bredband/Kabel-TV | 3 166 | 9 406 |
| Serviceavtal | 6 975 | 8 158 |
| Ekonomisk förvaltning | 15 059 | 3 134 |
| | 36 623 | 31 629 |

Not 8 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 3 443 | 6 563 |
| Moms avseende okt-dec 2017 | 12 541 | 12 078 |
| Förutbetald moms | 0 | -4 674 |
| | 15 984 | 13 967 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna styrelsearvoden | 53 160 | 61 880 |
| Beräknat arvode för revision | 16 700 | 16 700 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 100 639 | 132 311 |
| Fastighetsel | 2 889 | 2 390 |
| Fjärrvärme | 50 280 | 51 418 |
| Avfallskostnader | 13 361 | 0 |
| Vatten- och avlopp | 14 373 | 0 |
| Reparation | 0 | 7 573 |
| | 251 402 | 272 272 |

Uppsala 2020 - 05 - 10



Karl Garne




Tobias Larsell



Paulina Draganja



Ljubomir Petrov



Mats Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

11/5 2020



Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision i Sverige AB



Lennart Tottie
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mälarskutan, org.nr. 769604-6056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarskutan för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Stockholm den 11 / 5 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Lennart Tottie
Av föreningen vald revisor