

Årsredovisning för
Brf Ingemar 13
769606-5460

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 13 (769606–5460) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket den 3 januari 2001 och köpte fastigheten den 7 november 2001. Föreningens ekonomiska plan registrerades 12 maj 2006 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket under Q1 2019.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ingemar 13 i Stockholm Kommun, omfattande adresserna Ingemarsgatan 5 och Roslagsgatan 44. Bostadsrättsföreningens fastighet byggdes 1969, och byggdes till med så kallad "Infill"-del och taklägenheter år 2006. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
41	bostadsrätt, lägenhet	3429 kvm
1	bostadsrätt, lokal	36 kvm
1	hyresrätt, lokal	ca 220 kvm
25	garageplatser	ca 800 kvm
1	tomt	841 kvm

De totalt 42 bostadsrätterna är fördelade med 32 st på Ingemarsgatan 5, samt 10 st på Roslagsgatan 44 vilken är den så kallade "Infill"-delen.

I föreningens fastighet finns de 25 parkeringsplatserna inomhus och hyrs enbart ut till medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra, samt hyresbortfall. Försäkringen innehåller från och med kalenderåret 2020 inte momentet Bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Av det skälet bör varje medlem enskilt teckna det tillägget, vilket också är kommunicerat till medlemmarna.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-11. På stämman deltog 16 röster samt 2 via fullmakt, totalt 18 röster. På stämman valdes ny styrelse, redogjordes för föreningens ekonomi samt väsentliga händelser under det gångna året. Dessutom behandlades följande motioner:

- Motion om stadgeändring för inlämnande av motioner. Stämman biföll motionen.
- Motion om stadgeändring om uthyrning av del i 6-rumslägenhet. Stämman biföll.
- Motion om ändring av garageplatser. Stämman avlog motionen.
- Motion om yttre och inre skalskydd. Stämman biföll motionen.

Stämman beslutade också att föreningen låter kassan styra framtida investeringar och underhållsåtgärder även om det innebär att årsredovisningen visar minus pga avskrivningar.

Styrelsen har 2019 utgjorts av:

Gunnar Krantz	Ordförande
Katarina Vlebbe	Sekreterare
Johan Svennerholm	Ekonomiansvarig
Claes Nilson	Ledamot
Irene Hemberg	Ledamot
Nils Karlén	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor och revisorssuppleant har varit Finnhammars Revisionsbyrå, valda vid ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen har utgjorts av Jan Sjödahl sammankallande, samt Per Kurlberg och Markus Åvall.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2004–2007	Nybyggnation Roslagsgatan 44 samt taklägenheter Ingemarsgatan 5, samtliga stammar i våtrummen bytta, nya fönster i gamla fastigheten, nytt tak, nya balkonger, ny hiss/hissmaskin, ny och renoverad undercentral.
2010	Installation av bergvärme.
2014	Ny sophanteringsanläggning.
2015	Spolning av stammarna i båda fastigheterna
2015	PCB sanering
2015	Radonmätning
2015	Ombyggnation av hissdörrar Ingemarsgatan 5
2015	Byte av hissmotor Roslagsgatan 44
2015	Godkänd OVK genomfördes
2017–18	Påbörjad omfattande terrassrenovering, Ingemarsgatan/Roslagsgatan. Avslutades under 2018.
2018	Ny port till garage
2018	Renovering av hyreslokal
2018	Ny belysning i garage

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya avloppsrör i garageplanet
- Ny entréport Ingemarsgatan 5
- Ny fjärrvärmeanläggning samt renovering av bergvärmepumpar, avslutas under 2020.
- Påbörjan av nytt lås och passersystem
- Ny torktumlare
- Tilläggskontrakt med Telia för antenner på taket.
- Godkänd OVK för hyreslokalen genomfördes

Framtida planerade större underhållsåtgärder enligt underhållsplan

Målning av trapphus i fastigheten på Ingemarsgatan 5

Rengöring och oljning av träpanel på plan 7

Ekonomi

Föreningens avgifter har ej höjts under det gångna verksamhetsåret.

Under 2020 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Föreningens redovisningsprincip är enligt K3 modellen.

Övergripande kan man säga att föreningens ekonomi är stark. Det finns dock ett framtida investerings och underhållsbehov samt att fortsätta amortera på föreningens lån. Styrelsen har beslutat att fortsätta amortera 500' per år samt att över tid alltid ha minst 500' i kassan. Detta ligger till grund för den fortsatta planeringen av föreningens framtida investeringar och underhåll.

Medlemsinformation:

Vid årets början var antalet medlemmar 61 st, fördelat på de 42 bostadsrätterna (varav en är lokal och ägs av juridisk person). Under året har 6 st. bostadsrätter sålts. 8 st. medlemmar har beviljats lämna föreningen, samt 10 st nya har beviljats medlemskap. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar med del i, eller hel bostadsrätt 6 st.

Medlemmar som lämnat/lämnar är:

- Fredrik Dahlberg, Ingemarsgatan 5, lägh 1105-0006
- Ann Hult, Ingemarsgatan 5, lägh 1105-006
- Andreas Fält, Ingemarsgatan 5 lägh 1201-0007
- Linda Forsén, Ingemarsgatan 5, lägh 1201-0007
- Helena Lager, Ingemarsgatan 5, lägh 1305-0016
- Maja Bergström, Ingemarsgatan 5, lägh 1305-0016
- Margot Kylén, Ingemarsgatan 5, lägh 1405-0021 (frånträde 2020)
- Ulla Styffe, Ingemarsgatan 5, lägh 1602-0028

Nya medlemskap beviljat för:

- Martin Karlsson, Ingemarsgatan 5, lägh 1105-0006
- Sara Johannesson, Ingemarsgatan 5, lägh 1105-0006
- Anna Åvall, Ingemarsgatan 5 lägh 1201-0007
- Markus Åvall, Ingemarsgatan 5, lägh 1201-0007
- Cecilia Nytorp, Ingemarsgatan 5, lägh 1305-0016
- Joakim Holmqvist, Ingemarsgatan 5, lägh 1305-0016
- Cecilia Källén, Ingemarsgatan 5, lägh 1405-0021 (tillträde 2020)
- Erland Källén, Ingemarsgatan 5, lägh 1405-0021 (tillträde 2020)
- Ella Kullberg, Ingemarsgatan 5, lägh 1502-0023 (tillträde 2020)
- Gabriel Lind, Ingemarsgatan 5, lägh 1502-0023 (tillträde 2020)

Förvaltning

Föreningens allmänna förvaltning har under året tillhandhållits av Fastighetsägarna Service AB.



Den ekonomiska förvaltningen har under året med omförhandlat kontrakt skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Teknisk förvaltning utfördes av Fastighetsägarna Service AB

Lokalvård av allmänna utrymmen utfördes av Fastighetsägarna Service AB

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 264	3 038	3 015	3 009
Resultat efter fin. poster (tkr)	462	-64	422	357
Soliditet (%)	74	73	71	75
Balansomslutning (tkr)	97 898	97 731	100 501	94 606

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter/ kapitaltillsk ott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 200 682	20 183 605	976 729	-833 504	-64 278
Resultatdisposition enligt föreningstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			-47 693	47 693	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-64 278	64 278
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					461 585
Belopp vid årets utgång	51 200 682	20 183 605	929 036	-850 089	461 585

Resultatdisposition

Föreningstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-850 089
Årets resultat	461 585
Totalt	<u>-388 504</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-62 911
Överföring till Fond enligt stadgarna	99 495
Balanserat resultat	-425 088
Totalt	<u>-388 504</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 263 736	3 038 087
Övriga rörelseintäkter		6 670	-
		<u>3 270 406</u>	<u>3 038 087</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 404 522	-1 579 056
Övriga externa kostnader	4	-34 934	-159 998
Personalkostnader och arvoden	5	-152 000	-109 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 005 191	-965 115
Rörelseresultat		<u>673 758</u>	<u>224 470</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		538	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 711	-288 832
Resultat efter finansiella poster		<u>461 585</u>	<u>-64 278</u>
Resultat före skatt		<u>461 585</u>	<u>-64 278</u>
Årets resultat		<u>461 585</u>	<u>-64 278</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	95 185 514	95 366 267
Maskiner och andra tekniska anläggningar		69 400	-
Inventarier installationer	7	1 459 060	1 580 644
		<u>96 713 974</u>	<u>96 946 911</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>96 713 974</u>	<u>96 946 911</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 704	60
Övriga fordringar		41 806	24 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 205	50 476
		<u>104 715</u>	<u>74 538</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		15 776	15 776
		<u>15 776</u>	<u>15 776</u>
Kassa och bank	8	1 064 026	693 766
Summa omsättningstillgångar		<u>1 184 517</u>	<u>784 080</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>97 898 491</u>	<u>97 730 991</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		929 036	976 729
Medlemsinsatser		70 110 806	70 110 806
Kapitaltillskott		1 273 481	1 273 481
		<u>72 313 323</u>	<u>72 361 016</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-850 089	-833 504
Årets resultat		461 585	-64 278
		<u>-388 504</u>	<u>-897 782</u>
Summa eget kapital		<u>71 924 819</u>	<u>71 463 234</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 000 000	25 500 000
		<u>25 000 000</u>	<u>25 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		129 109	193 413
Skatteskulder		215 604	209 632
Övriga skulder		165 000	36 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 959	328 684
		<u>973 672</u>	<u>767 757</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>97 898 491</u>	<u>97 730 991</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. 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 underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Byggnader	1,0%	1,0%
Ombyggnationer	5,0%	5,0%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme och tak 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Ventilation 25 år
- Fasad 50 år
- Hissar 30 år
- Ombyggnad lokal 30 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och årspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Not 2

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 953 684	1 953 687
Hyror	1 293 036	1 074 219
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 041	6 581
Övriga hyresintäkter	7 975	3 600
Summa	3 263 736	3 038 087

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	56 278	72 525
Städning	90 617	68 181
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 254	22 744
Trädgårdsskötsel	4 219	-
Reparationer	306 430	245 916
El, inkl. bergvärme	333 915	412 024
Fjärrvärme	44 304	59 887
Vatten	67 054	65 796
Sophämtning	42 384	58 357
Försäkringspremie	39 516	36 591
Fastighetsavgift bostäder	56 457	54 817
Fastighetsskatt lokaler	53 880	50 450
Övriga fastighetskostnader	22 298	13 713
Kabel-tv/Bredband/IT	69 960	70 854
Förvaltningsarvode ekonomi	78 096	84 241
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	825	10 307
Panter och överlåtelse	-	6 143
Förvaltningsarvode	35 000	65 736
Juridiska åtgärder	3 900	22 606
Övriga externa tjänster	11 224	10 980
	1 341 611	1 431 868
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	33 486	-
Installationer	-	147 188
VA/Sanitet	29 425	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 404 522	1 579 056

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Porto / Telefon	497	4 123
Lokalhyra	-	5 000
Konsultarvode	10 875	128 500
Revisionarvode	23 562	22 375
Summa	34 934	159 998

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden:	115 000	85 000
Löner:	-	-
Sociala kostnader	37 000	24 448
	152 000	109 448

Not 6 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	75 391 912	75 391 912
-Ombyggnad	7 594 257	6 908 753
-Mark	19 973 493	19 973 493
	102 959 662	102 274 158
-Vid årets början	-6 907 891	-6 064 360
-Årets avskrivning enligt plan	-866 257	-843 531
	-7 774 148	-6 907 891
Redovisat värde vid årets slut	95 185 514	95 366 267
Taxeringsvärde		
Byggnader	47 521 000	40 121 000
Mark	88 867 000	64 924 000
	136 388 000	105 045 000
Bostäder	131 000 000	100 000 000
Lokaler	5 388 000	5 045 000
	136 388 000	105 045 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 431 750	2 431 750
	<u>2 431 750</u>	<u>2 431 750</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-851 106	-729 518
-Årets avskrivning	-121 584	-121 588
	<u>-972 690</u>	<u>-851 106</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 459 060	1 580 644

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank	24 553	27 333
Bank	-	27 130
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 039 473	639 303
	<u>1 064 026</u>	<u>693 766</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2019-12-31	Ammortering /Upplåning	2018-12-31
Swedbank	Mars - 2022	1,05%	10 000 000		2 700 000
Swedbank	3-månaders	0,74%	15 000 000		7 260 000
			-		7 780 000
			-		7 760 000
			<u>25 000 000</u>		<u>25 500 000</u>

Övriga noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny fjärrvärmearranging samt renovering av bergvärmepumparnas kranar, filter och cirkulationspumpar. Arbetet påbörjat hösten -19. Belastar i sin helhet resultatet 2020.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

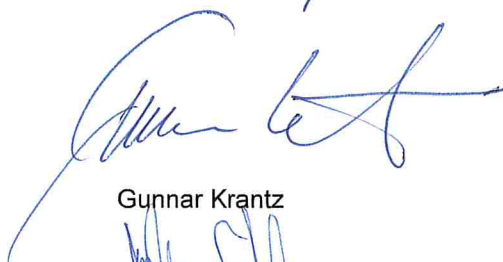
	2019-12-31	2018-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	26 000 000	26 000 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm ²¹ 2020



Gunnar Krantz



Claes Nilsson



Johan Svennerholm

Katarina Viebke



Irene Hemberg

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{6/2} 2020



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Ingemar 13**

Org.nr. 769606-5460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 13 för år 2019-01-01—2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, 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 Bostadsrättsföreningen Ingemar 13 för år 2019-01-01—2019-12-31 samt av förslagen 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-06



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor