

# Årsredovisning

---

## Brf Bostaden i Örby

769613-9158

Styrelsen för Brf Bostaden i Örby får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

Aj  
Kw  
DT  
AB  
EB  
Pov

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1, som har sitt säte i Stockholm kommun och som registrerades hos Bolagsverket 2006-02-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta bostadsrättsförening.  
Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Stoppuret 1, avtal gäller till och med 2028-01-01.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

1,5 r o k	8 st	280 kvm
2 r o k	8 st	476 kvm
3 r o k	8 st	629 kvm
4 r o k	16 st	1 498 kvm
Totalt	40 st	2 883 kvm

### FASTIGHET

Fastighetsbeteckningen är Stoppuret 1.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring.

### STYRELSE

Styrelsen har genomfört 12 protokollförda sammanträden under 2019. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2019-06-12 och styrelsekonstitution haft följande sammansättning:

Anders Wallin, ledamot  
Alexander Bergqvist, ledamot  
Amrik Johal, ledamot  
Julia Timmas, ledamot  
Emil Bolin, ledamot  
Peter Samuelsson, suppleant  
Kenneth Söderström, suppleant (tom 2020-01-22)

### REVISOR

Till yrkesrevisor valdes Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB samt en av revisorn vald suppleant.  
Till internrevisor valdes Birgitta Widmark.

### VALBEREDNING

Anette Berggren, sammankallade och Henrik Jacobsson

### FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av Frubo AB.  
JIDEK (en del av koncernen RUBIN AB) har hand om den tekniska förvaltningen.

AJ  
ACW  
AB DT  
BW EB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under årsstämman valde stämman att godkänna det av styrelsen förslagna stadgeförslaget i sin helhet. För att träda i kraft måste stadgeförändringen antas på två av varandra efterföljande år.

Styrelsen bytte alla postfack under våren 2019.

Föreningen avslutade arbetet med att effektivisera energiförbrukningen och omjustera fjärrvärmesystemet. Styrelsen har gjort nödvändiga justeringar för balansering av värmesystemet. Nya elmätare har installerats i 38 av 40 lägenheter och de sista två kommer färdigställas under våren 2020.

Styrelsen åtog sig och utförde arbetet med att byta lås och passersystem till entréer och gemensamma utrymmen.

Elektroniska nyckelbrickor och porttelefoner blev installerade under 2019.

Styrelsen slutförde arbetet med att uppdatera underhållsplanen.

Styrelsen startade arbetet med stamspolning av fastigheten.

En städdag genomfördes under året med god uppslutning av medlemmarna. Föreningen har ordnat hämtning av grovsopor vid ett tillfälle under 2019.

Under året har årsavgiften höjts med 1 %.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid årets början: 64 st.

Antalet medlemmar vid årets slut: 64 st.

Antalet avgående medlemmar under året: 5 st.

Antalet tillkommande medlemmar under året: 5 st

Av föreningens bostadsrätter har 3 stycken överlåtits under året.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	2 350	2 315	2 408	2 430
Resultat efter finansiella poster	-780	-329	-321	-380
Soliditet %	84	84	84	84
Balansomslutning	84 727	85 891	86 394	86 718
Årsavgift bostäder kr/kvm	734	727	727	727
Kassalikviditet %	182	265	350	282

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 950 000	419 406	-1 195 344	-328 545
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-328 545	328 545
Förändring underhållsfond		40 000	-40 000	
Årets resultat				-779 960
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>72 950 000</b>	<b>459 406</b>	<b>-1 563 889</b>	<b>-779 960</b>

AJ AW JT  
BW AB  
EB

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 563 889
Årets resultat	-790 960
<i>Summa</i>	-2 354 849

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	40 000
Balanseras i ny räkning	-2 394 849
<i>Summa</i>	-2 354 849

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

AJ  
LW OT  
AB  
BW EB

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 349 527	2 315 317
Övriga rörelseintäkter		801	286
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 350 328</b>	<b>2 315 603</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 884 160	-1 432 878
Övriga externa kostnader	3	-161 713	-98 982
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-40 500	-53 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-888 444	-888 444
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 974 817</b>	<b>-2 473 685</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-624 489</b>	<b>-158 082</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 677	-170 463
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-155 471</b>	<b>-170 463</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-779 960</b>	<b>-328 545</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-779 960</b>	<b>-328 545</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-779 960</b>	<b>-328 545</b>

AS  
AW  
JT  
AB  
EB  
BW

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	83 092 847	83 575 103
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		83 092 847	83 575 103
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 092 847</b>	<b>83 575 103</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 435	–
Övriga fordringar		44 917	31 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	113 115	121 029
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		164 467	152 690
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 469 895	2 163 509
<i>Summa kassa och bank</i>		1 469 895	2 163 509
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 634 362</b>	<b>2 316 199</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 727 209</b>	<b>85 891 302</b>

AS  
AB  
AN

AW  
JT  
EB

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	72 950 000	72 950 000
Underhållsfond	459 406	419 406
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>73 409 406</i>	<i>73 369 406</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 563 889	-1 195 343
Årets resultat	-779 960	-328 545
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 343 849</i>	<i>-1 523 888</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>71 065 557</b>	<b>71 845 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	6 12 763 574	13 171 616
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 763 574</b>	<b>13 171 616</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kort del av långfristiga lån	387 640	346 836
Leverantörsskulder	191 271	166 812
Skatteskulder	1 041	1 360
Övriga skulder	1 446	1 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 316 680	357 714
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>898 078</b>	<b>874 168</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>84 727 209</b>	<b>85 891 302</b>

AS New  
JT  
AB  
AN EB

## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för föreningens materiella anläggningstillgångar.

TYP	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Glastak Entré	10	10
Pasersystem till entré	10	10

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 110 776	2 095 008
	Hysesintäkter p-platser	120 450	122 325
	Prel debiterad el	5 850	-40 820
	Förbrukning/avräkning el medlemmar	54 851	81 045
	Bredband	57 600	57 759
	Summa	<b>2 349 527</b>	<b>2 315 317</b>

På grund av retroaktiva preliminära debiteringar av el så har posten "Prel debiterad el" slutat på minus under 2018.

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	-148 123	-140 314
	Fastighetsstädning	-14 146	-17 364
	Hissbesiktning	-5 815	-5 590
	Bevakningskostnader	-	-9 425
	El	-232 698	-234 636
	Uppvärmning	-369 180	-397 639
	Tomträttsavgäld	-166 200	-166 200
	Vatten och avlopp	-71 740	-74 940
	Sophämtning/renhållning	-83 465	-53 134
	Snöröjning/sandning	-67 182	-69 442
	Grundavtal hissar	-78 300	-73 175
	Fastighetsförsäkring + ersättning	-35 067	-39 655
	Kabel-Tv, Bredband	-89 673	-82 308
	Avtal digital system	-2 455	-
	Fastighetsavgift/skatt	-27 540	-26 720
	Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	-26 956	-1 233
	Reparation och underhåll	-425 243	-7 102
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-3 353	-6 381
	Reparation och underhåll vvs	-7 383	-15 607
	Reparation och underhåll portar och läs	-29 641	-12 013
	Summa	<b>-1 884 160</b>	<b>-1 432 878</b>

AS  
AW  
EB  
DT  
AB



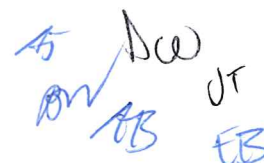
Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-9 375	-10 000
	Kameral förvaltning	-62 016	-59 790
	Kameral förvaltning, extra	-7 937	-2 638
	Övriga kostnader, admin m.m.	-4 106	-3 024
	Föreningsomkostnader	-2 685	-1 500
	Konsultkostnader	-58 689	-13 637
	Bankkostnader	-2 760	-2 747
	Föreningsavgifter	-5 210	-5 110
	Hemsida	-7 926	-483
	Porto	-	-53
	Inkassokostnader	-1 009	-
	<b>Summa</b>	<b>-161 713</b>	<b>-98 982</b>

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad och tomträtt	88 034 884	88 034 884
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets investering	406 188	-
	Utgående anskaffningsvärden	88 441 072	88 034 884
	Ingående avskrivningar	-4 459 781	-3 571 337
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar byggnad	-888 444	-888 444
	Utgående avskrivningar	-5 348 225	-4 459 781
	<b>Redovisat värde</b>	<b>83 092 847</b>	<b>83 575 103</b>

Taxeringsvärde 2019:

Byggnad	42 000 000
Mark	19 400 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	39 802	38 014
	FRUBO AB	5 246	15 504
	Com Hem AB	21 207	20 751
	Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	41 550	41 550
	Bostadsrätterna	5 310	5 210
	<b>Summa</b>	<b>113 115</b>	<b>121 029</b>

AS  
  
 FRUBO AB  
 Com Hem AB  
 Exploateringskontoret

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 189352376565 2022-06-30 0,96%	4 059 869	4 080 271
	Stadshypotek 189352162278 2021-06-01 0,99%	4 525 000	4 825 000
	Stadshypotek 1893524082 2020-04-30 1,35%	4 566 345	4 613 181
	Kort del av långa lån	-387 640	-346 836
	Summa	<b>12 763 574</b>	<b>13 171 616</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 11 213 014 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	133 161	193 117
	Upplupna utgiftsräntor	11 571	11 692
	Styrelsearvode inkl sociala kostnader	66 127	65 710
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Fortum	62 770	77 195
	Sthlm VA	23 428	-
	Ragn Sells	7 485	-
	Din box sverige	1 334	-
	Rejlers	804	-
	Summa	<b>316 680</b>	<b>357 714</b>

5 Dec  
JT  
AW AB  
TB

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 095 000	15 095 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 095 000</b>	<b>15 095 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-04-07

  
Anders Wallin

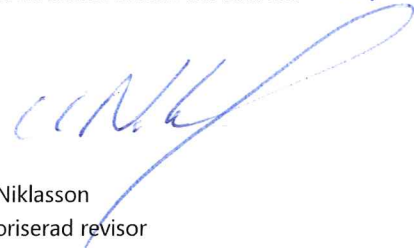
  
Amrik Johal


  
Emil Bolin

  
Julia Timmas

  
Alexander Bergqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 14/4 - 2020

  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

  
Birgitta Widmark  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby  
Org.nr. 769630-4802

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostaden i Örby 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorans 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 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.

### Revisorans 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaper. 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.

Norrköping den 14 april 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

# Brf Bostaden i Örby 1

## Rapportering av revision för räkenskapsår 2019

Till Styrelsen

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelser från revisionen av Brf Bostaden i Örby 1. Rapportens syfte är att uppmärksamma styrelse och ledning på dessa väsentliga områden i enlighet med International Standard on Auditing (ISA).

Denna rapport är enbart avsedd för Styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

### 1. Tidsplan

#### Översikt av tidsplan

Löpande granskning,  
granskning av intern kontroll

Bokslutsplanering

Revision av bokslut  
och årsredovisning

Maj Juni Juli Augusti September Oktober November December

Januari Februari Mars April Maj Juni Juli Augusti

### 2. Riskbedömning - betydande riskområden i bokslutet

Inriktningen och omfattningen på vår revision baseras på vår riskbedömning och nedan anges inom vilka områden vi bedömer att det är störst risk att fel i redovisningen uppstår. Det innebär samtidigt att vår granskning inte omfattar alla typer av transaktioner och redovisningsrutiner.

#### Riskområden

Felaktig redovisning av förbättringsutgifter och underhållskostnader på fastighet  
Att styrelsen inte fullgjort sina skyldigheter i enlighet med stadgarna och lagen om ekonomiska föreningar.

### 3. Utformning av rutiner och interna kontroller

I revisionen har vi verifierat och utvärderat delar av styrelsens rutiner och kontroller för att säkerställa en korrekt finansiell rapportering. En revision är inte utformad för att utvärdera föreningens alla rutiner och kontroller, vilket innebär att vi begränsar vår granskning av intern kontroll till väsentliga processer. Vi har inte funnit någon brist i interna kontroller.

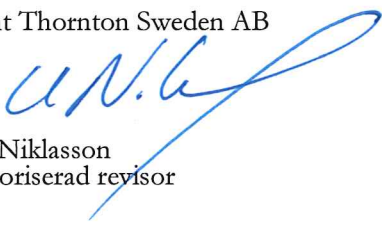
### 4. Iakttagelser från vår bokslutsrevision

Nedan är vår sammanställning av huvudsakliga revisionsåtgärder och iakttagelser från årets bokslutsrevision av bedömda riskområden. Övriga väsentliga iakttagelser vi har identifierat under revisionens gång har inkluderats.

Identifierad risk	Revisionsåtgärder	Slutsats och rekommendation
<b>Felaktig redovisning av förbättringsutgifter och underhållskostnader på fastighet</b>	Granskning av aktiverade förbättringsutgifter samt reparations- och underhållskostnader	Årets aktivering av kostnader för nytt passersystem har granskats och bedöms vara korrekt hanterat, granskning utan anmärkning. Konton för reparationer och underhåll har granskats avseende väsentliga belopp för att säkerställa att kostnader hanterats korrekt. Granskning har utförts utan anmärkning.
<b>Styrelsens ansvar</b>	Bedömning av styrelsens arbete genom att läsa protokoll.  Föreningens stadgar	Föreningen har en aktiv styrelse som behandlar relevanta ärenden gällande föreningens drift och ekonomi. Protokollen vi tagit del av är justerade, signerade och numrerade.  Vi har noterat att föreningen antagit nya stadgar en andra gång vid den ordinarie föreningsstämman men inte registrerat dessa till bolagsverket. Vi ber därför styrelsen att registrera de senaste stadgarna till bolagsverket.
<b>Styrelsens ansvar</b>	Att bevara fastigheten i gott skick och budgetera för kommande underhållskostnader.	Avsättning till underhållsfond ska enligt stadgarna ske enligt underhållsplan. Fonden uppgår per 2019-12-31 till 459 tkr. Med hänsyn till den underhållsplan som vi tagit del av i granskningen täcker inte nuvarande avsättningsnivå underhållsbehovet de närmaste 10 åren. Vi rekommenderar därför föreningen att se över och planera för extra avsättningar till underhållsfonden för att täcka kommande underhållsbehov.
<b>Styrelsens ansvar</b>	Bedömning om årsavgifter är tillräckliga.	Enligt stadgarna ska årsavgifter täcka kostnader, amortering samt avsättning till underhållsfonden. Detta uppfylls ej för 2019, vi ber därför styrelsen att se över föreningens årsavgifter inför kommande år.

Norrköping den 14 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor