



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Arkitekten 69-75

2019

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen ARKITEKTEN 69-75

Tid: Måndagen den 4 maj 2020, kl. 18:00

Lokal: Källaren i port 73, utomhus vid fint väder

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande och sekreterare på föreningsstämman
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
6. Godkännande av dagordningen
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Beslut om antalet styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Ev. val av valberedning
17. Övriga stadgeenlig ordning anmälda ärenden

Fråga angående att inkludera återställandet av två markiser i kostnaden för fönsterbytet, se tidigare utdelat material.
18. Mötets avslutande

Med välkomsthälsning
STYRELSEN


Brf Arkitekten 69-75
Org nr 769621-8325

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

TM ST 

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-23, samt därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sara Skenhall	Ordförande	2020
Sofie Tapper	Ledamot	2020
Therese Martinsson	Ledamot	2020
Hendrik Braun	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möte efter stämman.

En extrastämma hölls 2019-02-28 för beslut inför fönsterbyte i fastigheten.

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2018-09-06.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman beslöt att styrelsen skall få gå ut och äta middag två gånger per år.
Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna Naturläran 1 och Naturläran 2 som ligger på Arkitektvägen 69, 71, 73 och 75 i Bromma, innehållande 24 lägenheter, tre lokaler/förråd och tre garage. Fastigheten innehåller två byggnader med vardera tre våningsplan, källare och två trappuppgångar.

Nybyggnadsår 1938. Värdeår 1953.

23 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.
Total boyta: 1455 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

TH ST SJ
/

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med anledning av att föreningen upprättar årsredovisningen enligt K3 för första gången har föreningens anskaffningsvärde för byggnad fördelats på väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden.

Under 2019 genomfördes ett fönsterbyte i föreningen. I februari hölls en extrastämma som enhälligt beslutade att genomföra fönsterbyte enligt upphandlad entreprenad. Bytet startade i augusti och avslutades i december med gott resultat. Bytet till 2+1-glasfönster förväntas minska energikostnaderna och öka komforten, då de gamla fönstren var helt uttjänta. Föreningen ansökte om, och fick bygglov, för genomförandet av fönsterbytet.

Under hösten tog styrelsen in en konsult som genomförde en besiktning och upprättade en underhållsplan. Planen beskriver åtgärder och schablonkostnader för varje år de kommande 30 åren. Detta blir ett underlag för föreningens årsvisa planering av underhållet i fastigheten. Styrelsen har även upprättat ett tekniskt fastighetsdokument som dokumenterar genomförda åtgärder varje år.

I början av 2019 godkändes genomförd OVK, och i slutet av året genomfördes obligatorisk brandskydds kontroll med godkänt resultat.

Två städdagar genomfördes med gott resultat, och föreningen tog hjälp av en arborist för att beskära vissa buskar och träd på baksidan för att ge ett luftigare intryck. En motorgräsklippare köptes in, två fästen till ledstänger i trapphusen lagades och en dörrstopp installerades i cykelförrådet i port 71. Renoveringscyllindrar som blivit kvar från stambytet 2011 byttes ut till riktiga låscylindrar, som ett resultat av en kartläggning av föreningens nycklar och lås. Sortering av matavfall infördes och två kvarvarande sopnedkast plomberades och kärnen flyttades ut.

I slutet av 2019 upptäcktes attnockplåten på taket på 73/75 satt löst och detta åtgärdades av takfirma. Då påpekades brister i underlagspapp, och styrelsen beslutade att bevaka eventuella läckage extra noga genom en årlig yttre rond med besiktningsman.

I samband med budgetarbetet såg styrelsen över föreningens amortering, avsättningar för underhåll samt avgifter. Den beslutade att höja avgifterna 5 % inför 2020 för att bibehålla en god kassa till framtida underhållsprojekt och minska behovet av upptagande av lån.

I samband med fönsterbytet upptogs ett nytt lån, och detta lades samman med ett litet befintligt lån.

Styrelsen planerade in underhållsåtgärder för 2020 ur underhållsplanen, samt bland annat förbättringar av uppfarten till cykelförrådet i port 75, och byggande av sopskjul utanför port 75.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	1 247 965	1 236 388	1 197 755	1 196 721
Resultat efter finansiella poster	kr	-351 735	-181 826	-115 317	-105 450
Soliditet	%	72	75	75	75
Likviditet	%	282	480	447	417
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	741	741	741	741
Låneskuld per totala kvm	kr	7 201	6 279	6 347	6 581
Uppvärmningskostnad per totala kvm (fjärrvärme)	kr	149	144	141	145
Uppvärmningskostnad per totala kvm (fjärrvärme och bergvärme)	kr	216	199		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

ST SJ
TM
/

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	28 271 846	2 368 460	292 911	-1 587 234	-181 826
Reservering till yttre fond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-91 663	91 663	
Balansering av föregående års resultat				-181 826	181 826
Årets resultat					<u>-351 735</u>
Belopp vid årets utgång	28 271 846	2 368 460	301 248	-1 777 397	-351 735

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 777 397
Årets resultat	-351 735
	<u>-2 129 132</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	121 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-20 625
I ny räkning balanseras	-2 229 507
	<u>-2 129 132</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-351 735
Dispositioner	-100 375
	<u>-452 110</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 401 623

ST JJ
TM /

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 247 965	1 236 388
Summa rörelseintäkter		1 247 965	1 236 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-757 065	-667 628
Periodiskt underhåll	4	-20 625	-91 663
Övriga externa kostnader	5	-126 343	-110 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-581 858	-408 981
Summa rörelsekostnader		-1 485 891	-1 278 312
Rörelseresultat		-237 926	-41 924
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21 766	17 461
Räntekostnader		-135 575	-157 363
Summa finansiella poster		-113 809	-139 902
Resultat efter finansiella poster		-351 735	-181 826
Årets resultat		-351 735	-181 826
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-351 735	-181 826
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		20 625	91 633
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-121 000	-100 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-452 110	-190 193

ST S
TM /s

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 800 151	37 218 592
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 800 151</u>	<u>37 218 592</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 400	2 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
Summa anläggningstillgångar		38 802 551	37 220 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	50
Övriga fordringar	8	567	629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 197	62 145
Klientmedel i SHB		1 076 360	1 261 517
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 138 124</u>	<u>1 324 341</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	328 591
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>328 591</u>
Summa omsättningstillgångar		1 138 124	1 652 932
Summa tillgångar		39 940 675	38 873 924

St J TA
ms

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 271 846	28 271 846
Upplåtelseavgifter		2 368 460	2 368 460
Fond för yttre underhåll		301 248	292 911
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		30 941 554	30 933 217
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 777 396	-1 587 234
Årets resultat		-351 735	-181 826
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 129 131	-1 769 060
Summa eget kapital		28 812 423	29 164 157
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	10 724 750	9 365 250
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		10 724 750	9 365 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		135 000	103 000
Leverantörsskulder		42 906	70 034
Skatteskulder		3 784	2 890
Övriga skulder	11	3 606	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 206	168 593
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		403 502	344 517
 Summa eget kapital och skulder		 39 940 675	 38 873 924

ST JJ
TM / 12

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,27 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 039 692	1 039 692
Hyror garage	56 724	51 600
Hyror bostäder	70 416	68 796
Övriga hyresintäkter	21 990	21 900
Övriga hyrestillägg	55 200	55 200
Återförda reserveringar	3 943	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 247 965	1 237 188
Övriga vakanser hyresförluster	0	-300
Övriga hyresnedsättningar	0	-500
Summa nettoomsättning	<u>1 247 965</u>	<u>1 236 388</u>

ST
TM

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	32 939	23 286
Reparationer, löpande underhåll	75 945	36 814
Elavgifter *	128 988	109 362
Uppvärmning	225 026	216 752
Vatten och avlopp	52 172	51 865
Renhållning	16 365	17 470
Försäkringar	19 229	19 225
Tomträttsavgäld	105 300	105 300
Kabel-TV / Internet	64 594	53 005
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 508	34 548
Summa driftskostnader	<u>757 066</u>	<u>667 627</u>

* 82 940 kr av elkostnaden år 2018 avser el för bergvärme.
100 567 kr av elkostnaden år 2019 avser el för bergvärme.

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Rengörning ventilation	20 625	0
OVK	0	13 750
Värmecentral	0	77 913
Summa periodiskt underhåll	<u>20 625</u>	<u>91 663</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	5 410	0
Kontorsmaterial	1 264	1 344
Kommunikation	1 003	475
Porto	371	494
Revision	12 200	11 900
Föreningsmöten *	10 937	4 812
Ekonomisk och administrativ förvaltning	44 695	43 965
Övriga förvaltningskostnader **	14 007	5 125
Konsultarvoden	35 856	41 325
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>126 343</u>	<u>110 040</u>

* Här inkluderas två middagar för styrelsen 2019, för totalt 6 347 kr, i enlighet med stämmobeslut. Samt kostnad för en julmiddag avseende 2018 (2 920 kr).

** Här inkluderas en middag för styrelsen 2018, 3 564 kr, enligt stämmobeslut.

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 576	2 640
Övriga ränteintäkter	390	421
Utdelning MBF	16 800	14 400
Summa finansiella intäkter	<u>21 766</u>	<u>17 461</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 685 899	39 685 899
Inköp/Aktiveringar	2 163 417	0
Utrangering	-61 863	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 787 453	39 685 899
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 467 307	-2 058 326
Årets avskrivningar	-529 934	-408 981
Avskrivningar utrangeringar	9 939	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 987 302	-2 467 307
Utgående planenligt värde	<u>38 800 151</u>	<u>37 218 592</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>38 800 151</u>	<u>37 218 592</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 946 000	15 046 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	9 000 000
	<u>32 546 000</u>	<u>24 046 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	32 200 000	23 800 000
Lokaler	346 000	246 000
	<u>32 546 000</u>	<u>24 046 000</u>

TH S D
M

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	567	569
Övriga fordringar	0	60
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>567</u>	<u>629</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek AB	1,600	2020-05-20	1 915 000
Nordea Hypotek AB	1,450	2022-05-17	2 872 500
Nordea Hypotek AB	1,300	2021-08-18	3 330 000
Nordea Hypotek AB	0,760	2024-08-21	960 000
Nordea Hypotek AB	0,670	2023-08-16	1 782 250
Summa:			10 859 750
Avgår kortfristig del			-135 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 724 750
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			10 184 750

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	11 025 000	11 025 000
Summa ställda säkerheter	<u>11 025 000</u>	<u>11 025 000</u>

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

ST
TH

Not 11 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	3 606	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 606</u>	<u>0</u>

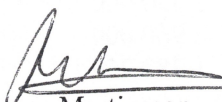
Stockholm 2020-04-13



Sara Skenhall
Ordförande



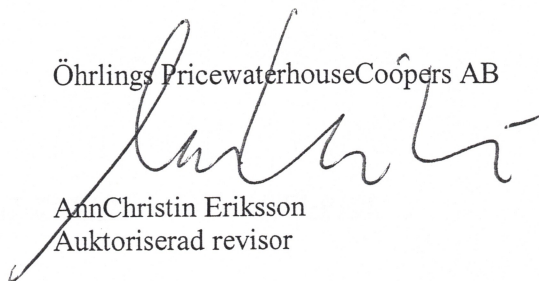
Sofie Tapper



Therese Martinsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-75, org.nr 769621-8325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-75 för år 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-75 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Västerås den 20 april 2020

Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor