



Årsredovisning 2019

Brf Skidtränaren 1

Org. 769624-0253

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Skidtränaren 1. Box 84, 831 21 ÖSTERSUND
Brfskidtränaren1@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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, Skidtränaren 1 i Stockholms kommun förvärvades 2013-05-03.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adress Terrängvägen 47-69. Fastigheten byggdes 1950 och har värdeår 1968.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Skidtränaren 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 362 400/år. Tomträttsavtalet med Stockholm Stad justerades 2019, med följande löptider och belopp:

2019-2020: 362 400 kr/år
2021-2022: 382 000kr/år
2022-2023: 401 600kr/år
2023-2024: 421 200kr/år

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 647 kvm, varav 4 366 kvm utgör lägenhetsyta och 281 kvm lokalyta. I föreningen finns 18 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
60 st 2 rum och kök
13 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 62 upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.

Föreningen har 12 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår

styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av takluckor	2018
Radonmätning	2018
Trädgårdsmöbler	2018
Stamspolning	2016
Takavluftning	2016
Gårdsrenovering	2012
Lägenhetsombyggnad	2008
Stambyte	2002

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åkerlunds Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-03-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-08. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 90. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 87. Under året har 7 överlåtelser skett.

ME

ME
PA

TB

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

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

Jenny Rosén Qvale	ledamot/Ordf.
Yvette Akogyeram	ledamot/kassör
Rahwa Avob	ledamot
Magnus Ekberg-Andersen	ledamot
Martin Persson	ledamot
Therese Bjurell	ledamot
Hans Lindh	suppleant
Anna-Carin Haag	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision AB valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på stora underhållskostnader gällande fönsterrenovering.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden men den har under år 2019 minskat.

Ekonomi – Räntor och amorteringar

Styrelsen valde i maj 2019 att amortera 2,5 miljoner kronor på föreningens lån. Kvarvarande skuld vid årsskiftet uppgick till 7 miljoner kronor. Vid omförhandling av föreningens lån under året har räntekostnaderna sänkts.

Hyresintäkter

Styrelsen beslutade att under 2019 höja hyran för föreningens 18 parkeringsplatser. Förvaltning i Östersund fick i uppdrag att med hyresgästföreningen att omförhandla hyrorna för föreningens hyreslägenheter.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

I november 2019 sa styrelsen upp avtalet med Åkerlunds Fastighetsservice AB och styrelsen har tecknat nytt avtal med FT Drift AB som övertar den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln med start 1 maj 2020. Till följd av det nya avtalet förväntar sig styrelsen sänkta kostnader för denna service framöver.

Underhåll

I enlighet med föreningens underhållsplan har samtliga fönster renoverats och målats utvändigt.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat på föreningens lån med 2,5 Mkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterrenovering	1 000

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se bredvid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År
Elrenovering - byte av äldre elkablar i källare, tvättstugor och trapphus. Samt installering av ledlampor med sensorstyrning i samtliga utrymmen enligt ovan.	2020

GA
ME
RA.
TB

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	61 611 000	16 927 739	223 706	-4 948 249	-939 173	72 875 023
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			58 088	-58 088		
Anspråktagande yttre fond			-175 081	175 081		
Balanseras i ny räkning				-939 173	939 173	
Upplåtelser						
Årets resultat					-1 554 999	-1 554 999
Belopp vid årets utgång	61 611 000	16 927 739	106 713	-5 770 429	-1 554 999	71 320 023

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 175	3 154	3 157	3 206	3 338
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 555	-939	-935	-1 030	-1 299
Soliditet, %	89,6	87,1	84,1	76,8	76,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	592	592	592	592	571
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 875	2 544	3 348	5 436	5 519
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,67	1,31	2,79	3,40	3,17
Fastighetens belåningsgrad, % **	9,3	12	16	26	25

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

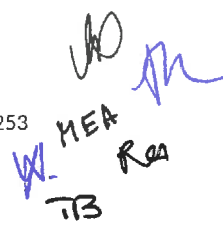
** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 770 429
Årets resultat	-1 554 999
	-7 325 428
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	268 905
I ny räkning överföres	-7 594 333
	-7 325 428

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.





RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 174 762	3 154 187
Övriga rörelseintäkter		2 714	400
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 177 475	3 154 587
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 379 731	-2 644 938
Övriga externa kostnader	4	-159 095	-170 618
Personalkostnader	5	-122 221	-116 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 000 046	-1 017 156
Summa rörelsens kostnader		-4 661 093	-3 948 987
Rörelseresultat		-1 483 618	-794 400
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-71 382	-144 773
Summa finansiella poster		-71 382	-144 773
Resultat efter finansiella poster		-1 555 000	-939 173
Årets resultat		-1 555 000	-939 173

ME
RA.
TB

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	75 227 734	76 165 790
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 038 794	1 100 784
Summa materiella anläggningstillgångar		76 266 528	77 266 574
Summa anläggningstillgångar		76 266 528	77 266 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		0	16 168
Övriga fordringar		5 982	1 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 863	143 951
Summa kortfristiga fordringar		39 845	161 772
Kassa och bank		3 309 160	6 258 195
Summa omsättningstillgångar		3 349 005	6 419 967
SUMMA TILLGÅNGAR		79 615 533	83 686 541



W UP
ME A
TB RA .

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	78 538 739	78 538 739
Yttre fond	106 713	223 706
Summa bundet eget kapital	78 645 452	78 762 445
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-5 770 429	-4 948 249
Årets resultat	-1 554 999	-939 173
Summa fritt eget kapital	-7 325 428	-5 887 422
Summa eget kapital	71 320 024	72 875 023
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	0	9 500 000
Summa långfristiga skulder	0	9 500 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	7 000 000	0
Leverantörsskulder	40 711	180 287
Aktuell skatteskuld	10 557	4 167
Övriga skulder	10 604 017	627 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 640 224	499 514
Summa kortfristiga skulder	8 295 509	1 311 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	79 615 533	83 686 541

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 483 617	-794 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 000 046	1 017 156
Erlagd ränta	-71 382	-144 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-554 953	77 983
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	16 168	300
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	105 759	-4 954
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-139 577	-116 801
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	123 568	-66 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-449 035	-110 383
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-25 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-25 375
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-2 500 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-3 000 000
Förändring av likvida medel	-2 949 035	-3 135 758
Likvida medel vid årets början	6 258 195	9 393 953
Likvida medel vid årets slut	3 309 160	6 258 195

Handwritten notes and signatures in blue ink: "ME", "ME", "TB", "RA", and a large signature.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	5-15 år
Inventarier	10-25 år

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre Fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 206 236	2 205 949
	Hyresintäkter bostäder	697 600	684 000
	Hyresintäkter lokaler	159 273	174 101
	Hyresintäkter p-platser	83 200	64 800
	Övriga intäkter	28 452	25 337
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 174 761	3 154 187

ME
W. RA
TB

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	63 188	76 174
	Städ & Entremattor	95 305	79 791
	Tomträttsavgäld	336 300	310 200
	Reparationer och underhåll	1 172 547	462 214
	Snöröjning	115 267	80 827
	Försäkringspremier	119 221	85 356
	Fjärrvärme	901 294	922 120
	Vatten	198 252	196 179
	Sophämtning	93 965	83 016
	Fastighetsel	74 393	74 591
	Fastighetsskatt/avgift	116 871	110 481
	Övriga driftkostnader	93 128	163 990
	Summa driftkostnader	3 379 731	2 644 939
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	94 260	92 500
	Kostnader för inkassohantering	1 055	690
	Revisionsarvode	23 250	22 750
	Övriga administrativa kostnader	40 530	54 678
	Summa övriga externa kostnader	159 095	170 618
Not 5	Personalkostnader		
	Styrelsearvoden	93 000	89 828
	Sociala avgifter	29 221	26 447
	Summa personalkostnader	122 221	116 275

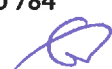
Handwritten signature

Handwritten notes:
MEÅ
T13 RA.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	81 311 909	81 311 909
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 311 909	81 311 909
	Ingående avskrivningar	-5 146 119	-4 189 712
	Årets avskrivningar	-938 056	-956 407
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 084 175	-5 146 119
	Utgående redovisat värde	75 227 734	76 165 790
	Redovisat värde byggnader	75 227 734	76 165 790
	Summa redovisat värde	75 227 734	76 165 790
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	89 635 000	58 088 000
	varav byggnader:	43 979 000	34 899 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 279 150	1 253 775
	Inköp	0	25 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 279 150	1 279 150
	Ingående avskrivningar	-178 366	-117 617
	Årets avskrivningar	-61 990	-60 749
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 356	-178 366
	Utgående redovisat värde	1 038 794	1 100 784



UP
MEÅ
TB
RA

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	33 863	29 000
	Förutbet kostnad tomträttsavgäld	0	77 550
	Förutbet kostnad ekonomisk förvaltning	0	23 565
	Övriga förutbet kostnader	0	13 836
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 863	143 951

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	0	9 500 000
	Summa långfristiga skulder	0	9 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2020-05-11	1,02	7 000 000	7 000 000
Summa			7 000 000	7 000 000
Avgår kortfristig del				7 000 000
Summa långfristiga skulder				0

Handwritten notes in blue ink:
 Y. UP PC
 MEA
 TB EA.

NOTER

Not 10 Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Inre reparationsfond	604 017	624 836
Övrigt	0	2 714
Summa övriga skulder	604 017	627 550

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda årsavgifter och hyror	263 828	239 963
Upplupen räntekostnad lån	8 766	7 807
Upplupen kostnad värme och el	231 286	137 197
Upplupna arvoden inkl soc avg	72 439	70 310
Övriga upplupna kostnader	63 905	44 237
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	640 224	499 514

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter	35 000 000	35 000 000

Stockholm 2020-05-26


Therese Bjurell


Yvette Akogyeram

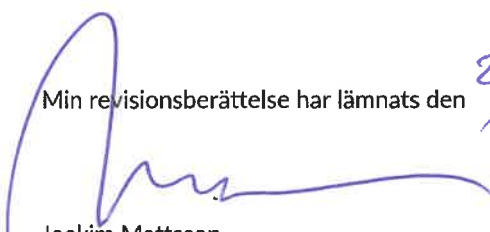

Martin Persson


Jenny Rosén Qvale


Magnus Andersén-Ekberg


Rahwa Ayob

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2020.


Joakim Mattsson
Revisor BoRevision
Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skidtränaren 1, org.nr. 769624-0253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skidtränaren 1 för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skidtränaren 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *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 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 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.

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 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 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

28
Stockholm den / 5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB