

Årsredovisning
för
Brf Stockholmshus nr 4
Org nr 702002-1767

Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Brf Stockholmshus nr 4, med säte i Johanneshov, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 maj 2010.

Föreningens byggnad och tomt

Föreningen äger fastigheterna Neonljuset 1-4, Triplexen 1 och 3, Kristallkronan 1-4 och 7-9 samt därpå uppförda bostadshus, sammanlagt 14 byggnader på föreningens 13 fastigheter, byggår 1943. Bostadshusen innehåller 191 lägenheter med en sammanlagd yta på 8 692 kvm med följande fördelning:

Lägenhetsfördelning:

| | |
|--------|-----------------------------------|
| 5 st | 1 rum med kokvrå (29-31,5 kvm) |
| 115 st | 1 rum och kök med matrum (41 kvm) |
| 57 st | 2 rum och kök (52,2 kvm) |
| 9 st | 2 rum och kök (54-54,5 kvm) |
| 3 st | 2 rum och kök (59 kvm) |
| 2 st | 5 rum och kök (92 kvm) |

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I byggnaderna finns även åtta lokaler/källarförråd samt ett antal mindre skrubbar sammanlagt med en yta på 253 kvm. Dessutom finns cykelrum, fyra tvättstugor, bastu, en hobbylokal och ett övernattningsrum.

Föreningen har 48 stycken parkeringsplatser. Förutom de som ligger på egen mark är 10 stycken belägna på Axvallsvägen på mark som föreningen arrenderar av Stockholms stad, och 11 stycken belägna på Läckövägen 4 på mark som hyrs av Svenska Bostäder.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 377 kr per lägenhet, totalt 263 007 kr. Fastighetsskatten för föreningens lokaler är 14 920 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 198 492 000 kr, varav byggnadsvärdet är 85 824 000 kr och markvärdet 112 668 000 kr. Värdeår är 1943.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Under det gångna verksamhetsåret har ekonomisk förvaltning skötts av Fastum AB och fastighetsskötsel av Driftia Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades av dåvarande överståthållarämbetet den 20 juni 1945.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019 haft följande sammansättning:

| | | |
|-------------|--|---|
| Ledamöter | Lennart Gustavsson Marianne Skogfeldt Mikael Franzén Adam Lindoff Niklas Rigbrandt | ordförande kvarstår 1 år kvarstår 1 år fyllnadsval 1 år nyval 2 år (t o m sept 2019) nyval 2 år |
| Suppleanter | Susanne Graan Ingrid Kjellander | nyval 2 år fyllnadsval 1 år |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Mazars AB

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Internrevisor | Kajsa Hjalmarsson |
| Revisorssuppleant internt | Jonas Livervall |

Valberedning

| | |
|----------------|-----------------|
| Arne Strömberg | Sammanställande |
| Sofia Kollnert | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi. Resultatet ligger på plus, årsavgifterna är alltså oförändrade, och föreningen har kunnat fortsätta att göra avsättningar till framtida underhåll. I februari 2019 gjordes en extra amortering av fastighetslånet med 2 miljoner kr. Totalt amorterade föreningen 2,5 miljoner kr under räkenskapsåret 2019. Se också not 15. Efter innevarande års amorteringar ligger fastighetslånet under 668 kr/kvm.

Underhåll

Under verksamhetsåret har styrelsen fortlöpande besiktigat föreningens byggnader samt synat de lägenheter som överlåtits. Såväl byggnader som lägenheter är i allmänhet i gott skick. På sikt behöver fönstermålning göras. Behov finns av att byta till modernare lås i föreningens portar samt anskaffa ett nytt bokningssystem till tvättstugorna. Båda dessa åtgärder är inplanerade under nästkommande år.

Under verksamhetsåret har föreningen renoverat två tvättstugor med tillhörande entréer. En torktumlare har bytts ut och anskaffning av ny torkrumsavfuktare till ett av torkrummen är inplanerad. Under verksamhetsåret har föreningen också utfört ett stort antal mindre reparationer av sedvanligt slag. Takfläktar har bytts, mindre VVS- och el-arbeten utförts, portar inoljats, klotter sanerats, jord fyllts på i gräsmattorna, etc. En del bättringsmålning i bland annat trappuppgångarna kvarstår dock. Alla armaturer till utebelysningen har rengjorts och nya energisnåla lampor har monterats.

Övernattningsrummet

Under räkenskapsåret har övernattningsrummet varit uthyrt 109 nätter vilket motsvarar en belägningsgrad på ca 30 %. Nya sängkläder och nya persienner har anskaffats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 237 (238) medlemmar. Under året har 24 medlemmar tillträtt samt 25 medlemmar utträtt ur föreningen. Föreningen har haft sammanlagt 22 (18) överlåtelser till ett genomsnittligt pris av 63 162 (58 858) kr/kvm.

Medlemmarna informeras löpande om föreningens verksamhet via ett informationsblad. Föreningen har även en hemsida: stockholmshusnr4.se.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 346 | 6 329 | 6 318 | 6 288 |
| Soliditet (%) | 83,77 | 78,73 | 74,08 | 68,79 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 210 | 1 377 | 1 450 | 1 581 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 2 097 | 2 264 | 2 337 | 2 477 |
| Fastighetslån kr/kvm | 668 | 955 | 1 243 | 1 588 |
| Årsavgifter kr/kvm | 684 | 684 | 684 | 684 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 0,86 | 0,55 | 0,50 | 0,52 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 172 147 | 3 500 000 | 24 582 033 | 6 164 225 | 1 376 698 | 35 795 103 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 1 376 698 | -1 376 698 | 0 |
| Avsättning till yttre fond | | | 544 000 | -544 000 | | 0 |
| Ianspråktag från yttre fond | | | -51 031 | 51 031 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 1 210 284 | 1 210 284 |
| Belopp vid årets utgång | 172 147 | 3 500 000 | 25 075 002 | 7 047 954 | 1 210 284 | 37 005 387 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 7 047 954 |
| årets vinst | 1 210 284 |
| | 8 258 238 |

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 544 000 |
| Ur yttre fonden ianspråktagas | -168 112 |
| i ny räkning överföres | 7 882 350 |
| | 8 258 238 |

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

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 345 586 | 6 328 596 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 345 586 | 6 328 596 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -3 380 544 | -3 292 721 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -566 248 | -556 940 |
| Personalkostnader | 5 | -240 707 | -162 416 |
| Avskrivningar | 6, 7 | -886 801 | -886 801 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 074 300 | -4 898 878 |
| Rörelseresultat | | 1 271 286 | 1 429 718 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 95 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -61 097 | -53 020 |
| Summa finansiella poster | | -61 002 | -53 020 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 210 284 | 1 376 698 |
| Årets resultat | | 1 210 284 | 1 376 698 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 37 647 275 | 38 431 538 |
| Ombyggnad och bredband | 7, 8 | 2 776 717 | 2 879 254 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 40 423 992 | 41 310 792 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 95 000 | 95 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 95 000 | 95 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 40 518 992 | 41 405 792 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 11 | 2 778 929 | 3 034 169 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 304 508 | 300 532 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 083 437 | 3 334 701 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 571 260 | 724 140 |
| Summa kassa och bank | | 571 260 | 724 140 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 654 697 | 4 058 841 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 44 173 689 | 45 464 633 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 672 147 | 3 672 147 |
| Fond för yttre underhåll | | 25 075 002 | 24 582 033 |
| Summa bundet eget kapital | | 28 747 149 | 28 254 180 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 7 047 954 | 6 164 225 |
| Årets resultat | | 1 210 284 | 1 376 698 |
| Summa fritt eget kapital | | 8 258 238 | 7 540 923 |
| Summa eget kapital | | 37 005 387 | 35 795 103 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 5 303 250 | 7 803 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 303 250 | 7 803 250 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 500 000 | 500 000 |
| Förskott från kunder | | 0 | 9 000 |
| Leverantörsskulder | | 263 110 | 370 566 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 1 101 942 | 986 714 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 865 052 | 1 866 280 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 44 173 689 | 45 464 633 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 210 284 | 1 376 698 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 886 801 | 886 801 |
| Förändring skatteskuld / fordran | | 9 760 | 4 202 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 2 106 845 | 2 267 701 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -3 976 | -18 989 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -107 456 | 11 903 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 106 228 | 114 938 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 101 641 | 2 375 553 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -2 500 000 | -2 500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -2 500 000 | -2 500 000 |
| Årets kassaflöde | | -398 359 | -124 447 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 3 476 272 | 3 600 719 |
| Likvida medel vid årets slut | | 3 077 913 | 3 476 272 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-------------------------|--------------|
| Byggnader | 50 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 och 40 år |
| Bredband | 5 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 949 756 | 5 949 756 |
| Hyror lokaler | 181 752 | 176 771 |
| P-plats och garage | 179 700 | 180 600 |
| Övriga objekt | 34 378 | 21 469 |
| | 6 345 586 | 6 328 596 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 112 998 | 110 202 |
| Trädgårdsskötsel | 7 450 | 27 684 |
| Städdag/Aktivitet | 3 137 | 2 999 |
| Städkostnader | 207 237 | 186 227 |
| Snöröjning/sandning | 33 734 | 89 295 |
| Reparationer | 120 937 | 108 504 |
| Klottersanering | 7 274 | 5 194 |
| Trädgård och utemiljö | 1 132 | 0 |
| Planerat underhåll | 168 112 | 64 820 |
| El | 231 326 | 233 288 |
| Värme | 1 664 636 | 1 648 484 |
| Vatten och avlopp | 270 470 | 263 570 |
| Avfallshantering | 224 504 | 219 018 |
| Försäkringskostnader | 184 749 | 167 954 |
| Tomträttsavgäld | 12 739 | 12 498 |
| Kabel-tv | 30 057 | 29 527 |
| Arrendeavgifter | 82 374 | 74 524 |
| Förbrukningsinventarier | 4 252 | 1 343 |
| Förbrukningsmaterial | 13 426 | 47 590 |
| | 3 380 544 | 3 292 721 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 14 920 | 12 800 |
| Fastighetsavgift | 263 007 | 255 367 |
| Porto och telefoni | 12 265 | 12 827 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 4 538 | 5 854 |
| Revisionsarvode | 24 000 | 23 250 |
| Ekonomisk förvaltning | 202 500 | 197 501 |
| Bankkostnader | 2 104 | 2 056 |
| Konsultarvoden | 0 | 37 975 |
| Energideklaration | 27 500 | 0 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 9 500 | 9 310 |
| Övriga poster | 5 915 | 0 |
| | 566 249 | 556 940 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 186 000 | 70 200 |
| Ers till styrelse extra arbete | 0 | 60 000 |
| Övriga arvoden | 1 500 | 4 900 |
| Sociala avgifter på arvoden | 53 207 | 27 316 |
| | 240 707 | 162 416 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 39 213 206 | 39 213 206 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 39 213 206 | 39 213 206 |
| Ingående avskrivningar | -19 035 640 | -18 251 376 |
| Årets avskrivningar | -784 264 | -784 264 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -19 819 904 | -19 035 640 |
| Redovisat värde mark | 18 253 972 | 18 253 972 |
| Redovisat värde mark | 18 253 972 | 18 253 972 |
| Utgående redovisat värde | 37 647 274 | 38 431 538 |
| Taxeringsvärden byggnader | 85 824 000 | 75 794 000 |
| Taxeringsvärden mark | 112 668 000 | 71 486 000 |
| | 198 492 000 | 147 280 000 |

Not 7 Ombyggnad inklusive soprum

| | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 800 725 | 3 800 725 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 800 725 | 3 800 725 |
| Ingående avskrivningar | -921 471 | -818 934 |
| Årets avskrivningar | -102 537 | -102 537 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 024 008 | -921 471 |
| Utgående redovisat värde | 2 776 717 | 2 879 254 |

Not 8 Installation bredband

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 255 990 | 1 255 990 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 255 990 | 1 255 990 |
| Ingående avskrivningar | -1 255 990 | -1 255 990 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 255 990 | -1 255 990 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 26 492 | 26 492 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 26 492 | 26 492 |
| Ingående avskrivningar | -26 492 | -26 492 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -26 492 | -26 492 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| 50 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883 à 1 900 kr | 95 000 | 95 000 |
| | 95 000 | 95 000 |

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

Not 11 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 17 430 | 17 430 |
| Skattefordran | 254 847 | 264 607 |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 506 652 | 2 752 132 |
| | 2 778 929 | 3 034 169 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Stockholmsstad, Trafikkontoret | 7 528 | 7 362 |
| Driftia förvaltning | 18 833 | 18 367 |
| Exploateringskontoret | 11 613 | 9 144 |
| Kabel-TV | 7 551 | 7 416 |
| Folksam, försäkring | 203 224 | 184 749 |
| Svenska bostäder, hyra p-plats | 0 | 9 735 |
| Bostadsrätterna medlemsskap | 0 | 9 500 |
| Fastum AB, ekonomisk förvaltning | 55 759 | 54 259 |
| | 304 508 | 300 532 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 1,105 | 2020-02-28 | 5 803 250 | 8 303 250 |
| | | | 5 803 250 | 8 303 250 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 500 000 | 500 000 |

Lånet till Swedbank är formellt kortfristigt då det förfaller inom 12 månader. Styrelsen har möjlighet och för avsikt att förlänga lånet, varför det mest rättvisande har bedömts vara att redovisa beloppet som långfristigt.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 5 879 | 4 773 |
| Upplupna styrelsearvoden | 136 150 | 53 000 |
| Beräknat arvode för revision | 20 000 | 20 000 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 549 715 | 535 948 |
| Fastighetsel | 58 899 | 66 536 |
| Fjärrvärme | 215 401 | 231 122 |
| Vatten | 68 858 | 0 |
| Renhållning | 47 041 | 10 135 |
| Vinterunderhåll | 0 | 14 170 |
| Underhåll bastu | 0 | 51 031 |
| | 1 101 943 | 986 715 |

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2020 gjordes en extra amortering av fastighetslånet med 1 miljon kronor.

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 37 500 140 | 37 500 140 |
| | 37 500 140 | 37 500 140 |

Stockholm *2020-05-02*


Lennart Gustavsson
Ordförande



Mikael Franzén



Niclas Rigbrandt


Marianne Skogfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020-05-08*

Mazars AB


Åsa Thelin
Auktoriserad revisor
Mazars AB

Kajsa Hjalmarsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Stockholmshus nr 4
Org. nr 702002-1767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stockholmshus nr 4 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är obcroende 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

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 på 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 revisionsssed 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 på 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 de 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 BRF Stockholmshus nr 4 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF Stockholmshus nr 4 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Stockholm, 2020-05-08

Mazars AB



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor