

**Brf Österskärs Station**  
Org.nr. 769609-9436

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Österskärs Station**  
Org.nr. 769609-9436

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - noter                  | 8    |
| - underskrifter          | 12   |

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'B' or similar character. The second signature is more complex and appears to be a full name or a specific identifier.

## Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Allmänt om verksamheten

##### Fastigheter

Tuna 10:32, Österåkers kommun

Strandvägen 2 A-B

184 51 ÖSTERSKÄR

Samtliga 21 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen upplåter 15 garageplatser och 7 p platser utomhus med hyresrätt. Samtliga plaster är fn uthyrda. Lägenhetsfördelning: 1 st 1 rok, 3 st 2 rok, 10 st 3 rok och 7 st 4 rok.

Total byggrätt enligt taxeringsbeskedet 1.500 m<sup>2</sup>, varav 1.778 m<sup>2</sup> utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Österåkers kommun

##### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie årsstämman 2019.

##### Ledamöter

Harriet Fristedt Ordförande

Johan Böhlin Ledamot

Anders Nygren Ledamot

##### Suppleanter

Markus Carell

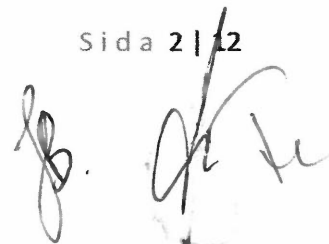
##### Revisor

Tomas Randér Retora Revision & rådgivning AB Revisor

Malena Wegin Retora Revision & rådgivning AB Revisorssuppleant

##### Valberedning

Valberedning har varit Håkan Lundin, Sven-Erik Borg och Kurt Fristedt (samman kallande).



## Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019.

Styrelsen har under perioden arbetat med flera förenings- och fastighetsfrågor, samt avhållit 6 (6) protokollförda sammanträden, och ett flertal informella möten.

#### *Förvaltning*

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB. Bolaget överläts till Fastum AB 2020-01-01 med samma avtal

För den tekniska skötseln och trappstädningen har Rentec Fastighetsservice AB anlitats. Avtalet sades upp under december månad av bolaget, Nytt avtal tecknas med OJAS städ AB.

Avtal med Svensk Arboristtjänst AB avseende vinterunderhåll 2019.

Avtal för hissar finns med Hissen AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret AB.

I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen är medlem i Österskärs vägförening.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

#### *Fastigheten*

Styrelsen arbetar regelbundet med att få vår hemsida aktuell och informativ.

Inga större underhållsarbeten har skett under året förutom löpande underhåll.

Städdagar under våren och hösten har ägt rum med god uppslutning av medlemmarna.

#### *Ekonomi*

Den ekonomiska situationen för föreningen ser ut som följer:

Den kommunala avgiften för fastigheten har ett fast belopp 2019 på 1377 kr/lägenhet/ år.

Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår med 1 % år 2019, vilket för föreningen innebär en kostnad på 11 700 kr per år.

Styrelsen arbetar aktivt med att långsiktigt ha en fördelaktig räntekostnad med olika slutförfallodagar.

Ett lån har omsatts under 2019 till en räntesats av 0,85%.

Föreningens snitt ränta är fn 1,60%.

Föreningen har löpande amorteringar på 200.000:-/år

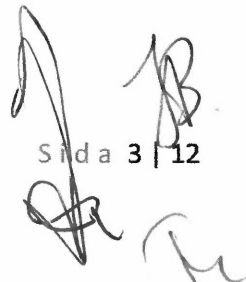
Avskrivningar på fastigheten uppgår till 348.000:- vilket ej påverkar kassaflödet.

Kassaflödet är fortsatt mycket bra.

En underhållsplan är framtagen för de närmsta 12 åren. Bedömningen är att avsättningar till fonden för yttre underhåll i snitt kommer att uppgå till 200.000:- per år. För år 2019 föreslås att 200 000:- avsätts till den yttre fonden.

Underhållsplanen uppdateras fortlöpande.

Sida 3 | 12



## Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

### Medlemsinformation

|   |    |
|---|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 32 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 4  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 4  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 32 |

### Flerårsöversikt

|                                   | 2019      | 2018      | 2017      | 2016      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 1 402 392 | 1 405 812 | 1 426 621 | 1 552 796 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 203    | -38 324   | 11 849    | 165 492   |
| Soliditet (%)                     | 63,51     | 63,30     | 63,06     | 62,41     |
| Lån/m2 boyta                      | 10 576    | 10 689    | 10 801    | 11 111    |
| Avgift/ m2 boyta                  | 719       | 719       | 726       | 797       |
| Kostnadräntor/ m2 boyta           | 169       | 176       | 196       | 223       |
| Operativ resultat                 | 346 797   | 309 676   | 359 849   | 513 492   |
| Boyta: 1 778 m2                   |           |           |           |           |

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

|                                 | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång         | 32 872 001           | 758 045                | 500 000                     | -959 955               | -38 324           |
| Vinst disposition               |                      |                        |                             | -38 324                | 38 324            |
| Reservering till yttre fondring |                      |                        | 200 000                     | -200 000               |                   |
| Årets resultat                  |                      |                        |                             |                        | -1 203            |
| Belopp vid årets utgång         | 32 872 001           | 758 045                | 700 000                     | -1 198 279             | -1 203            |

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

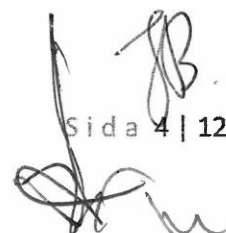
|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -1 198 279 |
| Årets resultat      | -1 203     |
|                     | <hr/>      |
|                     | -1 199 482 |

Förslag till disposition:

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Avsättning fond f yttre underhåll | 200 000    |
| Balanseras i ny räkning           | -1 399 482 |
|                                   | <hr/>      |
|                                   | -1 199 482 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Sida 4 | 12



## Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

### RESULTATRÄKNING

|   | Not | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 1 402 392                | 1 405 812                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <u>1 402 392</u>         | <u>1 405 812</u>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | 3   | -632 291                 | -602 793                 |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -87 577                  | -146 043                 |
| Personalkostnader                                 | 5   | -35 021                  | -33 594                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -348 000                 | -348 000                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <u>-1 102 889</u>        | <u>-1 130 430</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 299 503                  | 275 382                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -300 706                 | -313 706                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <u>-300 706</u>          | <u>-313 706</u>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | -1 203                   | -38 324                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | -1 203                   | -38 324                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <u>-1 203</u>            | <u>-38 324</u>           |



Sida 5 | 12

**Brf Österskärs Station**

Org.nr. 769609-9436

| <b>BALANSRÄKNING</b>                          |            | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>Not</b> |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6,7        | <u>51 198 230</u> | <u>51 546 230</u> |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>51 198 230</b> | <b>51 546 230</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>51 198 230</b> | <b>51 546 230</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 6 075             | 3 282             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | <u>17 567</u>     | <u>17 190</u>     |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>23 642</b>     | <b>20 472</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | <u>938 622</u>    | <u>767 468</u>    |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>938 622</b>    | <b>767 468</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>962 264</b>    | <b>787 940</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>52 160 494</b> | <b>52 334 170</b> |



**Brf Österskärs Station**

Org.nr. 769609-9436

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 32 872 001        | 32 872 001        |
| Upplåtelseavgifter               | 758 045           | 758 045           |
| Fond för yttre underhåll         | 700 000           | 500 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>34 330 046</b> | <b>34 130 046</b> |

**Fritt eget kapital**

|                                 |                   |                 |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|
| Balanserat resultat             | -1 198 279        | -959 955        |
| Årets resultat                  | -1 203            | -38 324         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-1 199 482</b> | <b>-998 279</b> |

**Summa eget kapital**

33 130 564

33 131 767

**Långfristiga skulder**

|                                    |   |                   |                   |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 18 605 000        | 18 805 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |   | <b>18 605 000</b> | <b>18 805 000</b> |

**Kortfristiga skulder**

|  |    |                |                |
|--|----|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9  | 200 000        | 200 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 22 555         | 0              |
| Skatteskulder                                |    | 3 162          | 612            |
| Övriga skulder                               |    | 13 721         | 14 847         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 185 492        | 181 944        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>424 930</b> | <b>397 403</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****52 160 494****52 334 170**

## Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

### NOTER

#### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Värderingsprinciper*

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

|                    | <u>Antal år</u> |
|--------------------|-----------------|
| Byggnader och mark | 100             |

#### Not 2 Nettoomsättning

|                    | <b>2019</b>     | <b>2018</b>     |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter Brf    | 1 279 152       | 1 279 152       |
| Hyror bilplatser   | 123 240         | 126 600         |
| Påminnelseavgifter | 0               | -60             |
|                    | <hr/> 1 402 392 | <hr/> 1 405 692 |



**Brf Österskärs Station**

Org.nr. 769609-9436

|   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                |                |                |
| <b>Fastighetsskötsel &amp; Städning</b>     |                |                |
| Fastighetsskötsel                           | 74 350         | 139 610        |
| Trädgård                                    | 38 261         | 11 993         |
| Serviceavtal hiss                           | 11 649         | 7 736          |
| <b>Summa</b>                                | <b>124 260</b> | <b>159 339</b> |
| <b>Reparationer</b>                         |                |                |
| Hiss  | 15 545         | 2 319          |
| Installationer                              | 0              | 12 616         |
| Övriga reparationer                         | 0              | 4 999          |
| <b>Summa</b>                                | <b>15 545</b>  | <b>19 934</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b> |                |                |
| Värme och fastighetsel                      | 210 353        | 171 725        |
| Vatten                                      | 74 515         | 73 971         |
| Sophämtning                                 | 32 790         | 29 327         |
| Vinterunderhåll                             | 64 452         | 42 000         |
| Fastighetska och kommunalavgift             | 40 617         | 38 067         |
| <b>Summa</b>                                | <b>422 727</b> | <b>355 090</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b>               | 2019           | 2018           |
| Fastighetsförsäkring                        | 21 039         | 20 701         |
| Vägföreningen                               | 48 720         | 45 360         |
| Övriga kostnader                            | 0              | 2 369          |
| <b>Summa</b>                                | <b>69 759</b>  | <b>68 430</b>  |
| <b>Summa Total</b>                          | <b>632 291</b> | <b>602 793</b> |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>       | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
| Administrationskostnader                    | 37 321         | 99 547         |
| Revisionsarvoden                            | 16 000         | 13 000         |
| Förvaltningsarvode                          | 34 256         | 33 496         |
|   | <b>87 577</b>  | <b>146 043</b> |

## Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

| <b>Not 5 Personal</b>     | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsen:                | 25 000        | 25 000        |
| Övriga anställda:         | 4 500         | 2 400         |
| Sociala kostnader         | 5 521         | 6 194         |
| Summa styrelse och övriga | <u>35 021</u> | <u>33 594</u> |

| <b>Not 6 Byggnader och mark</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | <u>54 699 230</u> | <u>54 699 230</u> |
| Utgående anskaffningsvärden     | <u>54 699 230</u> | <u>54 699 230</u> |
| Ingående avskrivningar          | -3 153 000        | -2 805 000        |
| Årets avskrivningar             | <u>-348 000</u>   | <u>-348 000</u>   |
| Utgående avskrivningar          | <u>-3 501 000</u> | <u>-3 153 000</u> |
| Redovisat värde                 | 51 198 230        | 51 546 230        |
| <i>Taxeringsvärden</i>          |                   |                   |
| Mark                            | 3 895 000         | 3 455 000         |
| Byggnader                       | <u>20 775 000</u> | <u>18 344 000</u> |
|                                 | <u>24 670 000</u> | <u>21 799 000</u> |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 157 500         | 157 500         |
| Ingående avskrivningar      | <u>-157 500</u> | <u>-157 500</u> |
| Redovisat värde             | 0               | 0               |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                    |              |              |
|--------------------|--------------|--------------|
| Försäkring         | 8 866        | 8 626        |
| Förvaltningsarvode | <u>8 701</u> | <u>8 564</u> |
|                    | 17 567       | 17 190       |



## Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Lånenr | Ränta  | Justeras   | Kapitalskuld      | Nästa års<br>amortering |
|--|--------|--------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek   | 165416 | 0,910% | 2020-03-02 | 4 790 000         |                         |
| Stadshypotek   | 3046   | 1,940% | 2022-03-01 | 5 325 000         |                         |
| Stadshypotek   | 127592 | 1,510% | 2023-09-30 | 3 962 500         | 70 000                  |
| Stadshypotek   | 936362 | 2,040% | 2021-03-30 | 4 727 500         | 130 000                 |
|  |        |        |            | <u>18 805 000</u> | <u>200 000</u>          |
| Långfristiga skulder exklusive<br>kortfristig del                    |        |        |            |                   | 18 605 000              |
| Om 5 år beräknas nuvarande<br>skulder till kreditinstitut uppgå till |        |        |            |                   | 17 805 000              |

Trots att ett lån har villkorsändringsdag 2020 är det rubricerade som långfristiga skulder eftersom det kommer att läggas om.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                       | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter | 112 196        | 116 846        |
| Revision              | 17 000         | 16 000         |
| Fastighetsel          | 22 506         | 15 132         |
| Räntor                | 33 790         | 33 966         |
|                       | <u>185 492</u> | <u>181 944</u> |

### Not 11 Ställda säkerheter

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 21 128 000 | 21 128 000 |
|------------------------|------------|------------|

### Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet=Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat= Årets resultat exklusive avskrivningar



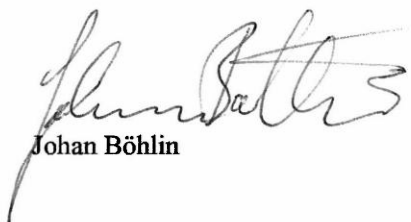
**Brf Österskärs Station**

Org.nr. 769609-9436

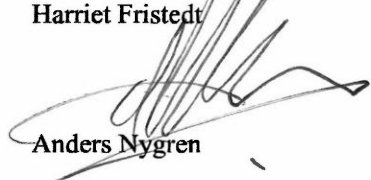
Österskär 2020-02-19



Harriet Fristedt

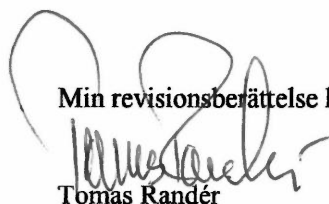


Johan Böhlin



Anders Nygren

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2020



Tomas Randér

Auktoriserad revisor, FAR

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Österskärs Station  
Org.nr 769609-9436

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Österskärs Station för räkenskapsåret 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 BRF Österskärs Station för räkenskapsåret 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 *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 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

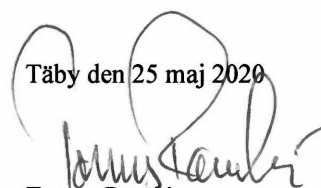
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Täby den 25 maj 2020



Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR