



Årsredovisning 2019

Brf Spegeldammen

Org. 769625-8248

Ta
2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Ta
A

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen är innehavare av tomträtten till Tyresta 1 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 mars 2023. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter. Den totala byggnadsytan uppgår till 6 455 kvm, varav 6 115 kvm utgör lägenhetsyta och 340 kvm lokalyta. I föreningen finns 44 parkeringsplatser i garage, varav 2 MC platser.

Gemensamma utrymmen

Tillgång finns till en föreningslokal med övernattningsmöjligheter som delas med grannföreningen Brf Laduviken. I fastigheten finns också cykelrum, barnvagnsrum samt utrymme för källsortering av sopor.

Föreningen har tre uthyrda lokaler samt en uthyrning av utrymme för antennbärare med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Rockin Grill AB	2024-02-29
D.N Malkey AB	2024-02-29
Stockholm kommun	2022-09-30
Net4Mobility AB	2027-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen har 2017 erhållit 1 562 275 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningarna omfattar byggnadskonstruktioner (bildad som Tyresta GA:1) samt gård, föreningslokal samt sopsugsnedkast (bildad som Tyresta GA:3).

Föreningen är vidare delaktig i en gemensamhetsanläggning (bildad som Tyresta GA:2) tillsammans med Tresticklan 1 (Brf Fiskartorpet), Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan i Stockholm) och Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

Föreningen är även delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:4) tillsammans med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med WIAB (Wahlings Installationservice AB). För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 30 januari 2013 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 8 december 2015. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 22 november 2019. Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

Tia Sjö
Wick
AB

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 129 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 20. Antalet medlemmar som utträtt under året är 20. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 129. Under året har 11 överlåtelser skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kai Nissén	ledamot/ordf.
Sanny Starborg	ledamot/vice ordf.
Carl Lundborg	ledamot/sekr.
Titti Andersson	ledamot
Anna Östberg	suppleant

Vid föreningsstämman avgick Niklas Bladh som ordinarie ledamot.

Till **revisor** har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts, med huvudansvarig revisor Per Andersson.

Valberedningen består av Stefan Sundelius (sammankallande), Petter Klusell och Lennart Axelsson.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 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.

OVK

Föreningen genomförde under våren 2019 en OVK, obligatorisk ventilationskontroll.

Övervakningskameror

Enligt beslutet på årsstämman 2019 upphandlade styrelsen montage av övervakningskameror i samtliga entréer mot gård och gator samt i garaget.

Cykelrum

Antalet cykelplatser i cykelrummet på Slättervallsgatan 5 har utökats. Bland annat har cykelkrokar och 2-våningsställ för cyklar monterats.

Garage

Avtalet med Q-Park har sagt upp för våra parkeringsplatser per den 1/7-2019. Vår ekonomiska förvaltare RB ekonomi sköter fakturering samt kölista. Ett nytt avtal skrevs med ny städfirma för att garaget ska städas två gånger per år: höst och vår.

Trädgård

Då vi inte var nöjda med vår tidigare trädgårdsentreprenör sades kontraktet upp per den 1/7-2019. Ett nytt avtal har skrivits med trädgårdsfirma för skötsel av trädgård, sandning och snöskottning.

Sänkt avgift

Tack vare ett lågt ränteläge och omförhandlade avtal med entreprenörer har föreningen sänkt avgifterna från och med 2020-01-01 som följer:

- Bostadsrättsavgifterna sänks med 5 procent.
- Garageavgifterna har sänkts till:
 - 1750 kr per månad för ordinarie plats.
 - 2250 kr per månad för elplats.

Omförhandlat lån

Styrelsen har omförhandlat det lån som löpte ut i september 2019 med Handelsbanken och ändrat amorteringen till 520 000 kr per år. Den

nya räntesatsen har resulterat i en sänkt räntekostnad för föreningen.

Twist med restauranger löst

Twisten med restaurangerna Texas Longhorn och Rockin´ Grill som startade sin verksamhet under våren 2018 har genom förlikning lösts under 2019. Förlikningen innebär att samtliga deponerade hyror betalats åter till föreningen och ett nytt 5-årshyresavtal har tecknats med båda restaurangerna.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

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

kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Planerat underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras med ett årligt belopp motsvarande 25/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Löpande driftkostnader enligt budget	2020	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	221 862 000	132 081 000	258 200	-1 708 987	-1 220 078	351 272 136
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			152 875	-152 875		
Balanseras i ny räkning				-1 220 078	1 220 078	
Årets resultat					-1 070 881	-1 070 881
Belopp vid årets utgång	221 862 000	132 081 000	411 075	-3 081 939	-1 070 881	350 201 255

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	6 413	6 374	6 305
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 071	-1 220	-1 200
Soliditet, %	84,3	84,0	83,7
Bokfört väde på fastigheten per kvm boarea kr	67 321	67 895	68 469
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 397	10 704	11 010
Lån per kvm boarea och lokalarea kr	9 849	10 140	10 430
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,15	1,16	1,18
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,4	15,8	16,1

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

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 12886 and a circular stamp.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 081 939
Årets resultat	-1 070 881
	<hr/>
	-4 152 820
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	152 875
I ny räkning överföres	-4 305 695
	<hr/>
	-4 152 820

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 412 858	6 374 442
Övriga rörelseintäkter	3	134 000	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>6 546 858</u>	<u>6 374 442</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 004 100	-2 897 559
Övriga externa kostnader	5	-209 207	-291 095
Personalkostnader	6	-138 227	-114 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 519 261	-3 518 377
Summa rörelsens kostnader		<u>-6 870 795</u>	<u>-6 821 396</u>
Rörelseresultat		-323 937	-446 954
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-746 944	-773 124
Summa finansiella poster		<u>-746 944</u>	<u>-773 124</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 070 881	-1 220 078
Årets resultat		-1 070 881	-1 220 078

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	411 666 810	415 178 399
Inventarier, verktyg och installationer	8	48 362	25 099
Summa materiella anläggningstillgångar		411 715 172	415 203 498
Summa anläggningstillgångar		411 715 172	415 203 498
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 870	516 154
Övriga fordringar	9	117 316	262 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	514 215	523 272
Summa kortfristiga fordringar		643 401	1 301 436
Kassa och bank		2 914 841	1 726 237
Summa omsättningstillgångar		3 558 242	3 027 673
SUMMA TILLGÅNGAR		415 273 414	418 231 171



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		353 943 000	353 943 000
Fond för yttre underhåll		411 075	258 200
Summa bundet eget kapital		354 354 075	354 201 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 081 939	-1 708 987
Årets resultat		-1 070 881	-1 220 078
Summa fritt eget kapital		-4 152 820	-2 929 065
Summa eget kapital		350 201 255	351 272 135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,14	61 810 000	63 578 000
Övriga långfristiga skulder	12	201 400	375 000
Summa långfristiga skulder		62 011 400	63 953 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11,14	1 768 000	1 874 000
Leverantörsskulder		195 483	178 856
Aktuell skatteskuld		243 480	299 160
Övriga kortfristiga skulder		0	13 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	853 796	640 772
Summa kortfristiga skulder		3 060 759	3 006 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		415 273 414	418 231 171



KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-323 937	-446 954
Avskrivningar	3 519 261	3 518 377
Erlagd ränta	-746 944	-773 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 448 380	2 298 299
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	504 284	-85 897
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	153 751	-263 960
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	16 627	101 606
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	144 096	-20 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 267 138	2 029 258
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-30 935	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 935	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-2 047 600	-1 874 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 047 600	-1 874 000
Förändring av likvida medel	1 188 603	155 258
Likvida medel vid årets början	1 726 237	1 570 980
Likvida medel vid årets slut	2 914 841	1 726 237



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Byggnad 120 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.



NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	4 134 203	4 134 204
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	198 240	207 360
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	130 227	121 206
	Hysesintäkter, lokaler	807 282	808 921
	Hysesintäkter, garage	1 017 391	985 606
	Fastighetsskatt, lokaler	92 679	76 241
	Övernattningslägenhet	27 727	28 826
	Övriga intäkter	5 109	12 078
	Summa nettoomsättning	6 412 858	6 374 442

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Försäkringsersättning	134 000	0
	Summa övriga rörelseintäkter	134 000	0

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsel	152 842	142 352
	Uppvärmning	416 667	411 730
	Vatten/avlopp	101 404	98 265
	Försäkringspremier	30 217	28 682
	Tomträttsavgäld	1 422 644	1 422 644
	Fastighetsskatt	93 900	149 580
	IT-kommunikation och TV	196 420	199 693
	Parkerings tjänst	26 131	61 604
	Fastighetsskötsel och städ	109 982	184 501
	Gemensamhetsanläggningar	246 586	132 805
	Reparationer	40 576	10 550
	OVK	56 712	0
	Övriga driftkostnader	110 019	55 153
	Summa driftkostnader	3 004 100	2 897 559

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	38 953	49 308
	Ekonomisk förvaltning	94 399	81 107
	Advokat kostnader	38 500	138 100
	Övriga externa kostnader	37 355	22 580
	Summa övriga externa kostnader	209 207	291 095

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	107 929	88 625
	Sociala avgifter	30 298	25 740
	Summa personalkostnader	138 227	114 365

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	423 083 000	423 083 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 083 000	423 083 000
	Ingående avskrivningar	-7 904 601	-4 393 012
	Årets avskrivningar	-3 511 589	-3 511 589
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 416 190	-7 904 601
	Utgående redovisat värde	411 666 810	415 178 399
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	411 666 810	415 178 399
	Summa redovisat värde	411 666 810	415 178 399
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnader	181 800 000	151 000 000
	Taxeringsvärde mark	149 590 000	86 958 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	33 938	33 938
	Inköp	30 935	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 873	33 938
	Ingående avskrivningar	-8 839	-2 051
	Årets avskrivningar	-7 672	-6 788
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 511	-8 839
	Utgående redovisat värde	48 362	25 099

Ta SS
U
b

NOTER

Not 9	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Fordran Entreprenör	47 955	47 955
	Övriga kortfristiga fordringar	69 361	29 556
	Fordran kredit JM	0	184 499
	Summa övriga fordringar	117 316	262 010

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Varmvattenförbrukning	59 111	48 629
	Tomträttsavgäld	355 661	355 661
	Försäkringspremier	5 012	4 655
	Övriga upplupna intäkter	19 867	93 823
	Övriga förutbetalda kostnader	74 564	20 504
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	514 215	523 272

Not 11	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	7 072 000	7 496 000
	Amortering efter 5 år	54 738 000	56 082 000
	Summa långfristiga skulder	61 810 000	63 578 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2021-12-30	1,10	520 000	21 322 000
Stadshypotek	2020-09-30	1,16	624 000	21 128 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,17	624 000	21 128 000
Summa			1 768 000	63 578 000
Avgår kortfristig del				1 768 000
Summa långfristiga skulder				61 810 000

Not 12	Övriga långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Mottagna depositioner	201 400	375 000
	Summa övriga skulder	201 400	375 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOTER

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Uppvärmning	50 866	53 984
	Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	96 994	74 745
	Förutbetalda avgifter	576 721	340 725
	Gemensamhetsanläggningar	63 780	11 836
	Övriga upplupna kostnader	65 435	159 482
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	853 796	640 772

Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 200 000	69 200 000
	Summa ställda säkerheter	69 200 000	69 200 000

Stockholm den 2020-05-12

Kai Nissén

Sanny Sandberg

Carl Lundborg

Titti Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spegeldammen, org.nr 769625-8248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spegeldammen 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 för föreningen.

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 på fel.

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

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 fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

MA

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 fel, 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 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 Spegeldammen 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.

128

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 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 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 den 15 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor