



# Årsredovisning 2019

Brf Tännforsen

Org nr 769625-2183

DB  
ab AF  
S. L.

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

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

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

RB  
AB AF  
SS vll

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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**, Vattenfallet 11, i Stockholms kommun förvärvades 2013-12-17.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 4 020 m<sup>2</sup> och en lokal med en total lokalarea om ca 204 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser varav 35 på parkeringsdäck i gemensamhetsanläggning.

Samtliga lägenheter är upplåtna bostadsrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Puls och Träning Sweden AB	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har 2014 erhållit 1 154 494 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet de kommande 10 åren.

### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea 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.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Låsta dörrar till undre parkeringsdäck	2018-2019

### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 717 kr/m<sup>2</sup>.

### Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom 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.

### Förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med SBC om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och fastighetsjour. Trappstädningen sköts av Städpoolen AB, snöröjning/sandning av JC Miljöstäd AB sedan 2019-11-11 samt taksikotning av LW Sverige AB.

Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kr per år.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Förvaltning i Östersund AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020.

#### Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2012-09-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-04-29. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	90
Antalet tillkommande medlemmar	13
Antalet avgående medlemmar	16
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	87

Under året har elva (sex) 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, 2019-04-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ruona Burman	ledamot/ordf.
Armand Fotsing	ledamot/kassör
Ann-Charlotte Blomberg	ledamot/sekr.
Anders Levin	ledamot
Sture Österdahl	ledamot
Fahri Ölcer	suppleant

Till **revisor** har

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB valts med Mats Blomgren som huvudansvarig och som revisorssuppleant har Öhrlings PriceWaterhouseCoopers valts.

**Valberedningen** består av Göran Waldelius och Christian Hekmati varav den förstnämnde är sammankallande.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till tolv (12). Dessa ingår i arbetet 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

Föreningen har genomfört förebyggande brandsäkerhet genom inköp av 66 brandsläckare och brandfiltar till huset samt kontroll av brandvarnare och byte vid behov. Det har också genomförts en systematisk brandskyddskontroll samt 5 års garanti-besiktning. Dörrar till undre parkeringsdäck är numera låsta dygnet runt.

Genomförd åtgärd	Kkr
Brandsäkerhet, inköp av 66 brandvarnare	33
Stamspolning	49

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader.

RB  
ab AF  
SD MK

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 däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån 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.

## Händelser under räkenskapsåret

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2020	44
Byte till ledbelysning	2020	99

## Händelser efter räkenskapsårets slut

För väsentliga händelser hänvisas till not 12.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	70 498 000	43 432 000	369 600	-147 978	147 798	114 299 420
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			105 600	-105 600		
Balanseras i ny räkning				147 798	-147 798	
Årets resultat					148 835	148 835
<b>Belopp vid årets utgång</b>	70 498 000	43 432 000	475 200	-105 780	148 835	114 448 255

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 536	3 553	3 565	3 585	3 646
Resultat efter finansiella poster, Kkr	149	148	8	157	76
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	1 232	1 230	1 090	1 239	1 157
Soliditet, %	69,3	68,9	68,3	68,0	67,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm boarea, kr	717	677	677	677	677
Lån per kvm boarea, kr	12 409	12 624	12 987	13 201	13 415
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	11 810	12 015	39 145	39 400	39 655
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 537	17 537	17 537	17 537	17 537
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,39	1,71	1,92	2,06	2,19
Fastighetens belåningsgrad, % **	30,5	30,9	31,6	31,9	32,2

\* 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	-105 780
Årets resultat	148 835
	<hr/>
	43 055
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	105 600
I ny räkning överföres	-62 545
	<hr/>
	43 055

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.

RB  
Ab AF  
SD vll

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 536 284	3 553 473
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>3 536 284</b>	<b>3 553 473</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 327 009	-1 203 899
Övriga externa kostnader	4	-192 893	-152 696
Personalkostnader	5	-84 266	-86 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 082 829	-1 081 918
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 686 997</b>	<b>-2 525 140</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>849 287</b>	<b>1 028 333</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-700 452	-880 535
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-700 452</b>	<b>-880 535</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>148 835</b>	<b>147 798</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	163 302 946	164 381 261
Inventarier, verktyg och installationer	7	742	5 256
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>163 303 688</b>	<b>164 386 517</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>163 303 688</b>	<b>164 386 517</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 536	6 140
Övriga fordringar		383	284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	124 334	101 927
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>139 253</b>	<b>108 351</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 652 238	1 415 922
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 652 238</b>	<b>1 415 922</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 791 491</b>	<b>1 524 273</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 095 179</b>	<b>165 910 790</b>



# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		113 930 000	113 930 000
Fond för yttre underhåll		475 200	369 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 405 200</b>	<b>114 299 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-105 780	-147 978
Årets resultat		148 835	147 798
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>43 055</b>	<b>-180</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 448 255</b>	<b>114 299 420</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	48 995 960	49 890 922
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 995 960</b>	<b>49 890 922</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	887 744	858 872
Leverantörsskulder		128 221	108 149
Skatteskulder		55 800	49 860
Övriga skulder		29 093	6 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	550 106	696 640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 650 964</b>	<b>1 720 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 095 179</b>	<b>165 910 790</b>

RB  
ab AF  
SK

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	849 287	1 028 333
Avskrivning	1 082 829	1 081 918
Erlagd ränta	-700 452	-880 535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 231 664</b>	<b>1 229 716</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 396	-142
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-22 506	-7 501
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	20 072	-3 022
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-118 428	61 033
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 102 406</b>	<b>1 280 084</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-109 350
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-109 350</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-866 090	-1 458 872
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-866 090</b>	<b>-1 458 872</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>236 316</b>	<b>-288 138</b>
Likvida medel vid årets början	1 415 922	1 704 060
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 652 238</b>	<b>1 415 922</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

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

##### Avskrivningsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Övrigt

##### **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 överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	2 722 248	2 719 769
	Hysesintäkter, lokaler	377 940	388 179
	Hysesintäkter, garage	167 210	170 413
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	158 400	158 400
	Årsavgifter, varmvatten	83 093	91 366
	Hysesintäkter, fastighetsskatt	26 415	24 930
	Övriga intäkter	978	416
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 536 284</b>	<b>3 553 473</b>

PKB  
Ab AF  
58 i dk

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Teknisk förvaltning	79 037	76 613
	Städ/entrémattor	59 321	57 547
	Snöröjning/sandning	39 320	64 161
	Reparationer/underhåll	48 326	38 009
	Fastighetsel	167 962	142 195
	Uppvärmning	303 105	349 043
	Vatten/avlopp	60 878	66 420
	Sophantering	128 770	102 988
	Försäkringspremier	59 049	53 934
	Fastighetsskatt	30 870	24 930
	IT-kommunikation	154 378	154 525
	Parkerings tjänst	0	8 083
	Gemensamhetsanläggning	75 315	37 277
	Övriga driftskostnader	120 678	28 174
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>1 327 009</b>	<b>1 203 899</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	29 710	29 710
	Ekonomisk förvaltning	81 944	84 503
	Advokatkostnader	46 158	19 575
	Övriga externa kostnader	35 081	18 908
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>192 893</b>	<b>152 696</b>

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	67 200	67 200
	Sociala avgifter	17 066	19 427
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>84 266</b>	<b>86 627</b>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	168 989 350	168 880 000
	Inköp	0	109 350
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 989 350	168 989 350
	Ingående avskrivningar	-4 608 089	-3 530 685
	Årets avskrivningar	-1 078 315	-1 077 404
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 686 404	-4 608 089
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 302 946</b>	<b>164 381 261</b>
	Redovisat värde byggnader	123 711 446	124 789 761
	Redovisat värde mark	39 591 500	39 591 500
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>163 302 946</b>	<b>164 381 261</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	62 597 000	60 205 000
	Taxeringsvärde mark	24 490 000	20 288 000

## NOTER

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande				
Bostäder	84 000 000	78 000 000		
Lokaler	3 087 000	2 493 000		
<b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 568	22 568		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 568</b>	<b>22 568</b>		
Ingående avskrivningar	-17 312	-12 798		
Årets avskrivningar	-4 514	-4 514		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 826</b>	<b>-17 312</b>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>742</b>	<b>5 256</b>		
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
Försäkringspremier	25 677	22 898		
IT-kommunikation och TV	25 471	25 325		
Ekonomisk förvaltning	19 921	19 434		
Varmvatten intäkter	40 948	34 270		
Övriga förutbetalda kostnader	12 317	0		
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>124 334</b>	<b>101 927</b>		
<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
Amortering inom 1 år	887 744	858 872		
Amortering inom 2 till 5 år	3 550 976	3 435 488		
Amortering efter 5 år	45 444 984	46 455 434		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>49 883 704</b>	<b>50 749 794</b>		
<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2020</b>	<b>Skuld per 2019-12-31</b>
Stadshypotek	2021-06-30	0,95	830 000	9 392 500
Stadshypotek	2022-06-30	1,39	9 624	13 699 474
Stadshypotek	2023-06-30	1,32	9 624	13 099 474
Stadshypotek	2024-06-30	1,09	38 496	13 692 256
<b>Summa</b>			<b>887 744</b>	<b>49 883 704</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>887 744</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>48 995 960</b>
<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
Upplupna räntor	100 301	133 221		
Förutbetalda avgifter/hyror	318 614	282 661		
Uppvärmning	45 361	63 900		
Gemensamhetsanläggningar	0	24 276		
Övriga upplupna kostnader	85 830	192 582		
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>550 106</b>	<b>696 640</b>		

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

COVID-19 påverkar föreningen såvida att årstämman skjuts upp från 21 april till 19 maj 2020. Innan utbrottet hade styrelsen redan beslutat om avgiftsfri månad i maj 2020 samt en tillsvidare sänkning med 15% av hyran för lokalhyregästen, därför förutser inte styrelsen ytterligare sänkning varken för medlemmar eller för lokalhyresgästen. Hittills i krisen förutser föreningen ingen påverkan på intäkterna samt ingen förändring på hyregästens kostnader. Skulle en leverantör inte kunna fullfölja en planerat arbetet så på grund av hälsosituationen så kommer föreningen i dialog med leverantören skjuta fram arbetet till senare under året. Föreningen planerar inte att teckna några nya lån eller omförhandla några räntor under 2020.

Vällingby den

  
Ruona Burman

  
Ann-Charlotte Blomberg

  
Anders Levin

  
Armand Fotsing

  
Sture Österdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tännforsen, org.nr 769625-2183

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tännforsen för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 Tämnforsen för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 25 april 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor