

Årsredovisning 2019

BRF RÅLAMBSHOV 4 702001-8482

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1943-10-20.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten Lilla Rålambshov 4 ägs av föreningen.

Föreningen har 35 lägenheter om totalt 2 087 kvm och 2 lokaler om 324 kvm. Huset byggdes år 1944, och är ritat av arkitekt Sture Frölén.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens nuvarande sammansättning

Jack Karlsson	Ordförande
Jessica Åström	Vice ordförande
Andreas Rostvik	Ledamot
Berndt Lundmark	Ledamot
Jörgen Ljungberg	Ledamot
Susann Rådström Drougge	Ledamot
Åsa Andersson	Ledamot

Valberedning

Mårten Lagergren och Agneta Melin.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Parameter Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 st och avgående medlemmar under året var 2 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 st medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 st överlåtelse.

Genomfört underhåll

2019/2020 – Stambyte i samtliga föreningens lägenheter- och lokaler

2019 – Lägenheter med gamla mätartavlor har fått dem utbytta mot nya

2018 – OVK-besiktning genomförd med godkänt resultat

2018 – Fiberinstallation avseende internet- och TV

2017 – Renovering av styrelserum

2014 – Renovering av tak och balkonger

2009 – Relining av stammarna

2007 – Elstambyte

2005 – Fönsterrenovering

2005 – Högtrycksspolning av stammarna

2004 – Soporumsmodernisering

2000 och 2002 – Elstigarbyte

1999 – Omläggning av tak

1999 – Nyinstallation av hiss

Planerade underhåll kommande år

Inga planerade underhåll just nu

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Fastighetsförvaltning Loudden Bygg och Fastighetsservice AB

Försäkring Länsförsäkringar Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att kunna genomföra föreningens stambyte har ett lån under 2019 tagits. I samband med detta omförhandlade styrelsen samtliga av föreningens lån för att få ner räntor- och räntekostnader.

Sedan 2014 pågår en tvist mellan styrelsen och en medlem i föreningen. Det gäller en fodran på en medlem som uppgår till totalt 167 687 kr. Styrelsen har nu i samråd med advokat kommit till en lösning i tvisten och fodran kommer skrivas av i sin helhet.

I samband med stambytet har en tvist uppstått mellan föreningen och en medlem. Ärendet är pågående och styrelsen jobbar tillsammans med en jurist mot en lösning.

I februari 2019 höjdes avgifterna med 10%, under 2020 finns inga planer att höja avgiften.

Förändringar i avtal

Under 2019 genomförde föreningen ett stambyte. Samtliga vatten- och avloppsstammar byttes ut och husets samtliga badrum renoverades.

Utrymmet för permobilförvaring i entrén hyrs numera ut till två medlemmar.

Yttre och inre miljö

Föreningens gemensamma trädgårdsmiljö har under det gångna året kontinuerligt underhållits. En gemensam trädgårdsdag genomfördes i april 2019 tillsammans med grannhuset.

Kommande år planeras ytterligare städ- och trädgårdsdag.

Övriga uppgifter

Under slutet av 2019 inhandlades ett nytt torkskåp till föreningens gemensamma tvättstuga.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 43 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 954	1 732	1 675	1 666
Resultat efter fin. poster	-10 203	-219	330	266
Soliditet, %	-172	-62	-58	-70
Yttre fond	999	1 168	1 021	874
Taxeringsvärde	69 531	48 970	48 970	48 970
Bostadsyta, kvm	2 087	2 087	2 087	2 087
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	641	641	641
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 041	3 298	3 302	3 303
Genomsnittlig skuldränta, %	0,84	1,39	1,42	1,66
Belåningsgrad, %	687,78	239,32	226,76	215,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	260	-	-	260
Upplåtelseavgifter	1 876	-	-	1 876
Fond, yttre underhåll	1 168	-	-169	999
Balanserat resultat	-5 966	-219	169	-6 015
Årets resultat	-219	219	-10 203	-10 203
<i>Eget kapital</i>	<i>-2 881</i>	<i>0</i>	<i>-10 203</i>	<i>-13 084</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 015
Årets resultat	<u>-10 203</u>
Totalt	-16 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	209
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 168
Balanseras i ny räkning	<u>-15 259</u>
	-16 219

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 954	1 732
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 954	1 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-11 303	-1 553
Övriga externa kostnader	8	-568	-94
Personalkostnader	9	-46	-45
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133	-163
Summa rörelsekostnader		-12 049	-1 854
Rörelseresultat		-10 095	-123
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-108	-96
Summa finansiella poster		-108	-96
Resultat efter finansiella poster		-10 203	-219
Årets resultat		-10 203	-219

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 743	2 876
Summa materiella anläggningstillgångar		2 743	2 876
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
Summa anläggningstillgångar		2 745	2 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26	183
Övriga fordringar	14	168	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	82	84
Summa kortfristiga fordringar		276	411
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 584	1 407
Summa kassa och bank		4 584	1 407
Summa omsättningstillgångar		4 860	1 818
Summa tillgångar		7 605	4 697

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 136	2 136
Fond för yttre underhåll		999	1 168
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 135</i>	<i>3 304</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 015	-5 966
Årets resultat		-10 203	-219
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-16 219</i>	<i>-6 184</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>-13 084</i>	<i>-2 881</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	18 860	6 875
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>18 860</i>	<i>6 875</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8	8
Leverantörsskulder		1 499	399
Övriga kortfristiga skulder		30	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	293	265
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 829</i>	<i>702</i>
Summa eget kapital och skulder		7 605	4 697

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rålambshov 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	353	347
Årsavgifter, bostäder	1 462	1 339
Övriga intäkter	140	47
Summa	1 954	1 732

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	8	21
Fastighetsskötsel	176	123
Städning	2	9
Trädgårdsarbete	1	2
Övrigt	10	1
Summa	196	156

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	10	0
Reparationer	35	23
Summa	45	23

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Stambyte	10 242	408
Fiber	0	185
Underhållsplan	0	72
Summa	10 242	665

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	71	64
Sophämtning	32	31
Uppvärmning	365	382
Vatten	49	48
Summa	517	525

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	139	22
Fastighetsförsäkringar	64	61
Fastighetsskatt	100	84
Kabel-TV	0	17
Summa	303	185

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	168	0
Juridiska kostnader	0	10
Kameral förvaltning	45	43
Revisionsarvoden	15	17
Övriga förvaltningskostnader	340	23
Summa	568	94

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	10	10
Styrelsearvoden	35	35
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	46	45

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	108	96
Summa	108	96

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 198	6 198
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 198	6 198
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 322	-3 159
Årets avskrivning	-133	-163
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 454	-3 322
Utgående restvärde enligt plan	2 743	2 876
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>240</i>	<i>240</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 039	18 953
Taxeringsvärde mark	47 492	30 017
Summa	69 531	48 970

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	96	96
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96	96
Ingående ackumulerad avskrivning	-96	-96
Utgående ackumulerad avskrivning	-96	-96
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats branschorganisatio	2	2
Summa	2	2

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Deklarerad skatt	13	28
Skattekonto	155	117
Summa	168	145

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	22	22
Fastighetsskötsel	27	26
Försäkringspremier	22	21
Förvaltning	12	11
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4
Summa	82	84

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-02-13	0,88 %	490	490
Stadshypotek	2020-02-13	0,88 %	200	200
Stadshypotek	2020-08-13	0,62 %	1 193	1 193
Stadshypotek	2020-02-17	0,88 %	750	750
Stadshypotek	2020-04-30	1,00 %		739
Stadshypotek	2019-04-30	2,80 %		1 500
Stadshypotek	2020-08-13	0,62 %	1 550	1 550
Stadshypotek	2020-03-04	0,83 %	461	461
Stadshypotek	2020-09-02	0,64 %	12 000	
Stadshypotek	2020-04-30	1,00 %	731	
Stadshypotek	2024-04-30	1,32 %	1 493	
Summa			18 868	6 883
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			8	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	13
El	6	9
Förutbetalda avgifter/hyror	164	152
Löner	25	25
Sociala avgifter	8	8
Uppvärmning	47	47
Utgiftsräntor	17	11
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	2
Summa	293	265

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	18 879	7 779
Summa	18 879	7 779

Underskrifter

STOCKHOLM, 2020 - 03 - 22

Ort och datum

Berndt Lundmark

Berndt Lundmark
Ledamot

Jessica Åström

Jessica Åström
Ledamot

Andreas Rostvik

Andreas Rostvik
Ledamot

Åsa Andersson

Åsa Andersson
Ledamot

Jack Karlsson

Jack Karlsson
Ordförande

Jörgen Ljungberg

Jörgen Ljungberg
Ledamot

Susann Rådström Drougge

Susann Rådström Drougge
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 31

M

Parameter revision AB

Martin Rana
Revisor, allt.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Råambshov 4

Org.nr. 702001-8482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råambshov 4 för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Parameter

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 Rålambshov 4 för år 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.

Stockholm den 31 mars 2020



Martin Rana

Auktoriserad revisor

Revisions – PM

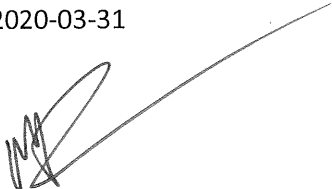
Till styrelsen i Brf Rålambshov 4

Vi får efter fullgjort revisionsuppdrag lämna följande redogörelse

- Försäkringen som bolaget innehar är inte anpassad utifrån antalet lägenheter som föreningen faktiskt har. I försäkringsbrevet står det 32 lägenheter och i själva verket har föreningen fler lägenheter.
- Delningen av Lönns lägenhet torde kräva ett föreningsstämmobeslut och inte ett styrelsebeslut. Vår uppfattning är att styrelsen möjligen överträtt sina befogenheter. Då vi noterat att rådgivning skett genom NABO har vi dock valt att inte anmärka på detta i revisionsberättelsen.
- Vid revisionen uppdagades det att fyra lägenheter i lägenhetsförteckningen saknade information angående insats, vilket är något som ska framgå. Enligt uppgift så ser ni f.n. över detta.

Detta PM skall behandlas av styrelsen vid ett styrelsemöte, även den nya styrelsens som väljs på årsmötet skall delges om innehållet och vilka beslut som det kan medföra.

2020-03-31



Martin Rana



Joel Lindberg