



Årsredovisning 2019

Bf N:o 29 Roddaren u.p.a

Org. 702001-8029

JF
RV
PL
JC
AT

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Bf N:o 29 Roddaren u.p.a. Indedalsgatan 17, 112 33 STOCKHOLM
styrelsen@roddaren29.se | www.roddaren29.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Kundtjänst: 010-175 71 00, kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

RV
JC RV
AJ JF

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.

Föreningens fastighet, Inedal 7 i Stockholms kommun förvärvades 1910-02-14.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kronobergsgatan 22 och Inedalsgatan 17. Fastigheten byggdes 1911 och har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 014 kvm, varav 1 994 kvm utgör lägenhetsyta 20 kvm utgör förrådsyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har ett uthyrt förråd.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan Under hösten 2018 beställdes en underhållsplan av bolaget Perfecta AB – som presenterades för styrelsen i februari 2019. Denna underhållsplan för 20 år kommer användas löpande som ett verktyg och därmed vara ett levande dokument som styrelsen använder för att ta proaktiva beslut gällande fastighetens underhåll.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Injustering av värmesystem	2018
OVK-Besiktning	2017

Bostadsrättsföreningen registrerades 1910-03-07 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-10-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 44 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44. Under året har 3 överlåtelse skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jenny Forsell	ledamot/ordf.
Anton Jansson	ledamot/kassör
Jonas Cumselius	ledamot
Ranja Vardali	ledamot
Kim Ålerman	suppleant
Stefan Jonsson	suppleant

Till **revisor** har Pär Carlson, Conseil Revision AB valts. Till **intern revisor** har Christer Svensson valts.

Valberedningen består av Pia Dimakopoulos.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Föreningens resultat för år 2019 är -322 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -90 Kkr. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll.

Under verksamhetsåret har föreningens enskilt största kostnadspost varit fjärrvärmekostnaden och den har under år 2019 ökat något jämfört med 2018.

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

Föreningen har under året valt att göra en uppskrivning av fastigheten genom att skriva upp marken till taxeringsvärdet. Fastigheten fick ett nytt taxeringsvärde under 2019 och det är det som har legat till grund för själva uppskrivningen. Detta innebär att byggnad och mark samt eget kapital har ökat med 53,6 Mkr. Detta för att på sikt undvika ett negativt eget kapital. Uppskrivningen har gjorts enligt reglerna i BFNAR 2016:10.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen i år ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

I samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om en avgiftshöjning med 20 % för att möta ökade kostnader för underhåll.

Styrelsen arbetar kontinuerligt mot målet att vara en modern och förstklassig bostadsförening med effektiva arbetsprocesser och effektiv kommunikation – både med medlemmar och leverantörer.

Sedan våren 2019 kan föreningen äntligen erbjuda sophanteringstjänsten "matavfall", vilket är ett viktigt steg i rätt riktning för oss som är en bostadsförening med miljön i åtanke.

Erik Forssén (1002 Inedalsgatan) och sambo har både kunskap och stort intresse för trädgård och ansvarar sedan våren 2017 för föreningens rabatter och övrig grönska på innergården.

Självklart hjälps också alla medlemmar åt vid vår- och höststädning för att ta hand om innergården och fastigheten.

Energiekonomi AB bytte ut stamventiler i båda fastigheternas källare under våren 2019. En åtgärd som var nödvändig då skicket på ventilerna var kritiskt.

Till följd av vattenskador på grund av stamstopp under sommaren 2019 och eftersom stammarnas skick bedömdes bristfälligt så beställdes och genomfördes en förstudie av stammarna under hösten. Efter presentation av förstudien för samtliga medlemmar hölls en extra föreningsstämma den 14 november 2019. Stämman beslutade att föreningen ska genomföra stambyte av köks- och badrumsstammar under 2020. I samband med detta ska föreningen också genomföra renovering av källarvåningarna, renovera/byta fönster och balkongdörrar samt renovera fasader.

Kommande renoveringsprojekt sak finansieras med lån. Avgifterna höjdes med 20 % fr o m januari 2020 för att föreningen ska kunna bära kommande ränte- och amorteringskostnader. Föreningens avgifter är, efter höjningen, fortfarande på en låg nivå i jämförelse med andra föreningar på Kungsholmen. På den extra stämman fick styrelsen även i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja föreningens vindar på sikt.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte stamventiler	131
Förstudie stambyte	35
Reparation vattenskador och VVS	120
Stambyte kök (efter vattenskada)	50

Åtgärder genomförda under 2018, där det belastar 2019 med slutfaktura:

-Slutbesiktning injustering av radiatorer 16 Kkr samt slutfaktura underhållsplan 30 Kkr.

-Energiekonomi AB genomförde vid årsskiftet 2018/2019 en injustering av radiatorer i

samtliga lägenheter. Under våren 2019 genomfördes andra besöket med en slutbesiktning. Injusteringen i kombination med ERAB Comprobo-överordnat styrsystem med larmhantering, för att kunna reglera värmen effektivt för en jämnare inomhustemperatur, tror styrelsen ska kunna förbättra klimatet i fastigheterna.

-Den underhållsplan som Perfecta tog fram till föreningen vintern 2018/2019 slutfakturerades i februari 2019 i samband med att den presenterades för styrelsen. Denna underhållsplan för 20 år kommer användas löpande som ett verktyg och därmed vara ett levande dokument som styrelsen använder för att ta proaktiva beslut gällande fastighetens underhåll.

Planerat underhållsbehov av fastigheten ses i tabellen nedan.

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens underhållsfond med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad /Kkr.</i>
Stamrenovering, renovering av golv i källare och nya förråd	2020-2021	12 000
Renovering av fönster & balkongdörrar	2020-2021	700
Fasadrenovering	2020-2021	1 500
Byte av el-stigare	Ej beslutat	-

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Balkongfond	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 828 239		114 800	714 485	-213 278	-89 947	2 354 299
Uppskrivning mark		53 601 000					53 601 000
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond				13 060	-13 060		
Avsättning till balkongfond			8 160				8 160
Balanseras i ny räkning					-89 947	89 947	
Årets resultat						-321 508	-321 508
Belopp vid årets utgång	1 828 239	53 601 000	122 960	727 545	-316 285	-321 508	55 641 951

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 031	1 035	958	978	935
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-322	-90	-175	-122	37
Soliditet, %	99,0	81,6	87,5	84,2	85,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	483	483	439	439	439
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	86	86	87	88	89
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	110	110	110	110	110
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,95	2,16	3,23	3,55	3,69
Fastighetens belåningsgrad, % **	0,3	7,9	7,7	7,4	7,1

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-316 285
Årets resultat	-321 508
	<hr/>
	-637 793
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	13 060
I ny räkning överföres	-624 733
	<hr/>
	-637 793

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.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 024 959	1 028 908
Övriga rörelseintäkter	3	6 105	6 105
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 031 064	1 035 013
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 065 099	-848 114
Övriga externa kostnader	5	-164 798	-138 143
Personalkostnader	6	-33 355	-32 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 069	-102 514
Summa rörelsens kostnader		-1 350 321	-1 121 625
Rörelseresultat		-319 257	-86 612
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 143	1 341
Räntekostnader		-3 394	-4 676
Summa finansiella poster		-2 251	-3 335
Resultat efter finansiella poster		-321 508	-89 947
Årets resultat		-321 508	-89 947

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	55 686 228	2 172 297
Summa materiella anläggningstillgångar		55 686 228	2 172 297
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		55 689 028	2 175 097
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 243	6 610
Aktuell skattefordran		10 866	4 576
Övriga fordringar		186	4 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 789	42 812
Summa kortfristiga fordringar		80 084	58 527
Kassa och bank		432 549	656 121
Summa omsättningstillgångar		512 633	714 648
SUMMA TILLGÅNGAR		56 201 661	2 889 745

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 828 239	1 828 239
Uppskrivningsfond	53 601 000	0
Yttre fond	727 545	714 485
Balkongfond/Reservfond	122 960	114 800
Summa bundet eget kapital	56 279 744	2 657 524
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-316 285	-213 278
Årets resultat	-321 508	-89 947
Summa fritt eget kapital	-637 793	-303 225
Summa eget kapital	55 641 951	2 354 299
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	168 493	170 321
Summa långfristiga skulder	168 493	170 321
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 828	1 828
Leverantörsskulder	116 684	43 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 272 705	319 699
Summa kortfristiga skulder	391 217	365 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 201 661	2 889 745

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-319 257	-86 612
Justeringar för avskrivningar	87 069	102 514
Erhållen ränta mm	1 143	1 341
Erlagd ränta	-3 394	-4 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-234 439	12 567
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 633	643
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-13 634	-6 495
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	73 086	-45 736
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-53 284	231 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-229 904	192 488
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 828	-1 828
Balkongfond	8 160	8 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 332	6 332
Förändring av likvida medel	-223 572	198 820
Likvida medel vid årets början	656 121	457 301
Likvida medel vid årets slut	432 549	656 121

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 50år, 2%

Fastighetsförbättringar 5%

Inventarier/installationer 5%

Stambyte 2%

Bredband 10%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen, i senaste fastighetstaxeringen fastställdes att inga lokaler finns.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	961 399	961 400
	Hyresintäkter lokaler	15 101	18 241
	Bredband	44 640	44 640
	Balkongavgift	0	0
	Övriga intäkter	3 819	4 627
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 024 959	1 028 908
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Utdelning Brandkontoret	6 105	6 105
	Summa övriga rörelseintäkter	6 105	6 105
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	50 431	44 618
	Städ och entrémattor	19 000	19 500
	Fastighetsel	44 825	49 309
	Fjärrvärme	262 261	266 766
	OVK	0	5 750
	Vatten	47 231	46 354
	Sophämtning	22 943	28 632
	Försäkringspremier	57 869	59 225
	Fastighetsskatt/avgift	46 818	53 108
	Försäkringsskador	6 211	9 875
	Bredband/Stadsnät	46 606	46 500
	Kabel-tv	27 468	26 850
	Reperation och underhåll	418 185	165 017
	Övriga driftkostnader	15 251	26 610
	Summa driftkostnader	1 065 099	848 114
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kontorsmaterial	0	495
	Revisionsarvode	18 250	17 969
	Styrelsemöten, medlemsmöten & årsstämma	8 334	17 289
	Arvode ekonomisk förvaltning	63 526	52 718
	IT-Tjänster	5 257	2 726
	Konsultarvode	43 125	37 500
	Bankkostnader	3 279	2 335
	Övriga administrativa kostnader	23 027	7 111
	Summa övriga externa kostnader	164 798	138 143

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	25 500	24 999
	Sociala kostnader	7 855	7 855
	Summa personalkostnad	<u>33 355</u>	<u>32 854</u>

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>5 346 349</u>	<u>5 346 349</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 346 349	5 346 349
	Ingående avskrivningar	-3 174 052	-3 086 983
	Årets avskrivningar	<u>-87 069</u>	<u>-87 069</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 261 121	-3 174 052
	Årets uppskrivningar	53 601 000	0
	Utgående redovisat värde	55 686 228	2 172 297
	Redovisat värde byggnader	1 686 228	1 773 297
	Redovisat värde mark	<u>54 000 000</u>	<u>399 000</u>
	Summa redovisat värde	55 686 228	2 172 297

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	74 400 000	51 365 000
	20 400 000	16 653 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	If Försäkringsbolag	19 364	18 660
	Comhem	6 966	6 866
	Bostadsrätterna	5 130	0
	Bredband2	15 626	3 917
	Förvaltning i Östersund AB / RBEkonomi	<u>13 703</u>	<u>13 369</u>
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 789	42 812

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	7 312	7 312
	Amortering efter 5 år	161 181	163 009
	Summa långfristiga skulder	168 493	170 321

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2023-03-01	1,95	1 828	170 321
Summa			1 828	170 321
Avgår kortfristig del				1 828
Summa långfristiga skulder				168 493

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fjärrvärme och EL	34 230	42 838
	Övriga upplupna kostnader	11 028	67 132
	Revision	15 000	15 000
	Upplupna räntor	275	269
	Förutbetalda årsavgifter	212 172	194 460
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272 705	319 699

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 927 000	1 927 000
	Summa ställda säkerheter	1 927 000	1 927 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Handwritten signatures and initials:
JC PK
AJ
JF

NOTER

Stockholm 2020-06-07



Jenny Forsell



Anton Jansson



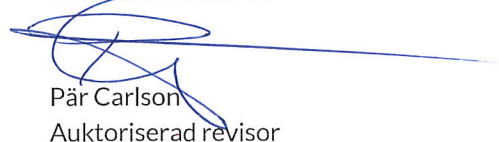
Ranja Vardali



Jonas Cumselius

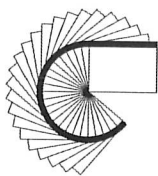
Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/6-2020.

Conseil Revision AB



Pär Carlson

Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf N:o 29 Roddaren u.p.a
Org.nr. 702001-8029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf N:o 29 Roddaren u.p.a för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf N:o 29 Roddaren u.p.a för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 9 juni 2020

Conseil Revision AB

Pär Carlson

Auktoriserad revisor