



Årsredovisning

för

Brf Måsen

769612-8946

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Måsen, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningenssyfte

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-29.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 19 april 2006 fastigheten Kallhäll 1:48 i Järfälla kommun. På fastigheten finns 3 flerbostadshus i 6 våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är c:a 4 470kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har skyldighet att delta i förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Föreningen är sedan 2017 en av nio medlemmar i samfälligheten Kajen som ansvarar för utomhusparkeringsplatser, motorvärmarruttag, belysning, vatten- och spillvattenledning, dagvattenledning, portiken, lekplats, föreningslokal och grönområden. Föreningen är dessutom delägare i garaget som sköts genom delägarförvaltning av Brf Tärnan, Brf Måsen och Brf Fyren.

Servitut

Föreningen belastas av avtalsservitut för kraftledning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgift är en skatt på bostäder och fastighetsskatt är skatt på lokaler. From 2018 betalar föreningen full fastighetsavgift (f.n. 1377kr/lgh) och from 2019 fastighetsskatt för vår andel (c:a 35% av ytan) av det samägda garaget i brf Tärnans hus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 75 462 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 262 000 kr och markvärdet är 17 200 000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har upprättats av Fastum AB. Denna uppdateras årligen. Fastighetsförvaltning sköts av WIAB (Wahlings Installationsservice AB). Trädgårdsskötsel och snöröjning sköts av C R Malms Trädgårdsanläggningar AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 maj 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Avgift tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt vår underhållsplan. Årsavgiften var till årsskiftet 2019/20 775 kr/kvm boyta och sänktes då med 15% till 659 kr/kvm.

Innehavare av parkeringsplats betalar 200 kr/mån för P-plats ute utan motorvärmarruttag, 250 kr/mån för P-plats ute med motorvärmarruttag och 700 kr/mån för plats i kallgarage.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmobeslut med minst 447 kkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, lånebelopp, räntor och lånevillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-22 haft följande sammansättning: Årtalssiffran vid varje namn anger till vilken årsstämma nuvarande mandat gäller.

Ledamöter

Mats Köhlmark (2020)
Kenneth Hane (2021)
Henrik Franzén (2021)
Marie Nordahl (2021)
Michael Björck (2020)

Ordförande
Vice ordförande, kassör
Sekreterare

Suppleanter

Marie-Louise Roth (2020)
Kristina Bickford-Smith (2021)

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa. Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året (inklusive det konstituerande mötet) under året.

Revisorer

KPMG. Huvudansvarig: Jan-Ove Brandt.

Valberedning

Catherine Spragg
Joacim Kramer
Anna Löfgren

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämma hölls 2019-05-22 på Wallins spis. Efter årsstämman hölls ett informationsmöte.

Fasadrenoveringen har fortsatt med våra två återstående hus på KHv 10 och KHv 12 med samma procedur som användes på KHv 14. Även för dessa hus har föreningen anlitat konsulter från RISE för att inspektera sanering och tätning. Detta gjordes vid sammanlagt sex tillfällen. Dessutom har föreningen vid fjorton tillfällen deltagit vid avsyningar eller besiktningar av oberoende besiktningsman som JM anlitat.

Efter återställande av marken runt KHv 14 skedde en besiktning varpå föreningen övertog skötselansvaret för den marken 12/9.

Markåterställningsarbete runt KHv 10 och 12 gjordes sent på året och besiktigades och skötselansvaret har tagits emot av föreningen. En etableringskontroll ska göras under våren 2020.

Själva fasadrenoveringen följer därmed väl tidsplanen från vår ursprungliga överenskommelse med JM, och de boende på Khv 12 och KHv10 återfick sin utsikt i början av hösten 2019.

Däremot är återställandet av inglasningarna fortfarande ett problem. Flera avsyningar tillsammans med JM ledde bara till mindre förbättringar. Föreningen anlätade därför en egen besiktningsman som 23/5 besiktigade inglasningarna på KHv 14. Protokollets anmärkningar skulle vara åtgärdade första veckan i juli.

Men föreningen begärde också ett kompletterade utlåtande från besiktningsmannen avseende JM:s återmontering av räckesförstärkningarna vid inglasningarna. Utlåtandet som kom 13/8 underkände JM:s hantering av förstärkningsbalkarna. JM måste därmed beställa nya balkar. Detta medförde en försening av arbetet på KHv 10 & 12 samt att arbetet med gavlarna på flera inglasningar på KHv 14 måste göras om.

Först i början av december 2019 kunde föreningen göra en ny besiktning av samtliga inglasningar. Denna gjordes under tre dagar. Resultatet: 11% av medlemmarnas 46 inglasningar var utan anmärkning medan 13% inte kunde besiktigas (inte färdigställda/fick inte tillträde), 76% hade anmärkningar. Dessa ska vara åtgärdade 31/3 2020.

Inglasningarna har under hela 2019 varit en stående punkt på våra styrelsemöten och fortsätter av nödvändighet att vara det.

Fiskmåsböna har avlägsnats från taken.

Filterbyte gjordes i samtliga lägenheter i december. Filter köptes in centralt och styrelsen erbjöd hjälp att genomföra bytet men de allra flesta gjorde bytet själva.

Vid samma tillfälle startades radonmätning i samtliga marklägenheter och en lägenhet per övriga våningsplan. Radonmätningen ska pågå ett par månader under eldningssäsongen.

Den årliga uppdateringen av underhållsplanen gjordes efter en besiktning tillsammans med Fastum.

Energideklaration gjordes i november. Sammanfattning har anslagits i portarna.

Ståldörrarna på förråden, återvinningsrummet och undercentralen har målats.

Insynsskydd har monterats på förrådsdörrarnas glasrutor.

Ytterbelysningen på baksidan av två av förråden har kompletterats för att minska risken för inbrott.

Kommunen kan erbjuda nyckelfria lås för Hemtjänsten. Detta fordrar en komplettering av portlåsen som kan göras dold i dörrkarmen. Detta har styrelsen godkänt. Vidare fordras att en lägenhetsinnehavare/brukare godkänner montering av ett motordrivet lås på lägenhetsdörren. Komplettering av portlåset sker först när någon lägenhetsinnehavare/brukare godkänner montage på lägenhetsdörren. Inget montage har ännu gjorts. Efter ett sådant montage kan Hemtjänsten öppna port och lägenhetsdörr med särskilda mobiler och man slipper därmed all hantering av fysiska nycklar.

Föreningens ekonomi

Utifrån underhållsplanen och fleråriga prognoser kan styrelsen konstatera att föreningen har och kommer att ha en god ekonomi de närmaste åren.

Resultatet för 2019 visar på ett minus men föreningen har ett positivt kassaflöde vilket är en förutsättning för stabil ekonomi på lång sikt.

Med detta som utgångspunkt har styrelsen beslutat att ersätta den avgiftsfria månaden med en permanent sänkning av årsavgiften med 15% fr.o.m. 2020-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 80 (79) medlemmar. Under året har 9 (3) medlemmar tillträtt samt 8 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (2) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 527	3 656	3 468	3 762
Resultat efter finansiella poster	-59	272	-75	340
Årets resultat exkl avskrivningar	963	1 294	947	1 362
Soliditet (%)	69,15	68,85	68,35	68,16
Fastighetslån/kvm (kr)	10 147	10 314	10 482	10 628
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	2

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 701 000	61 029 000	2 505 062	-915 149	-272 009	103 047 904
Disposition av föregående års resultat:			447 000	-174 991	272 009	544 018
Årets resultat					-58 887	-58 887
Belopp vid årets utgång	40 701 000	61 029 000	2 952 062	-1 090 140	-58 887	103 533 035

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 090 140
årets förlust	-58 887
	-1 149 027

behandlas så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	447 000
i ny räkning överföres	-1 596 027
	-1 149 027

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 527 340	3 655 762
Summa rörelseintäkter		3 527 340	3 655 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 520 564	-1 352 046
Övriga externa kostnader	4	-231 600	-193 297
Personalkostnader	5	-111 659	-78 996
Avskrivningar		-1 021 800	-1 021 800
Summa rörelsekostnader		-2 885 623	-2 646 139
Rörelseresultat		641 717	1 009 623
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 604	-737 615
Summa finansiella poster		-700 604	-737 615
Resultat efter finansiella poster		-58 887	272 009
Årets resultat		-58 887	272 009

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	147 204 690	148 226 490
Summa materiella anläggningstillgångar		147 204 690	148 226 490
Summa anläggningstillgångar		147 204 690	148 226 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	750
Övriga fordringar	7	2 371 915	2 148 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	146 263	86 188
Summa kortfristiga fordringar		2 518 178	2 235 101
Summa omsättningstillgångar		2 518 178	2 235 101
SUMMA TILLGÅNGAR		149 722 868	150 461 591

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 730 000	101 730 000
Fond för yttre underhåll		2 952 062	2 505 062
Summa bundet eget kapital		104 682 062	104 235 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 090 140	-915 149
Årets resultat		-58 887	272 009
Summa fritt eget kapital		-1 149 027	-643 140
Summa eget kapital		103 533 035	103 591 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	44 605 465	45 355 465
Summa långfristiga skulder		44 605 465	45 355 465
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	750 000	750 000
Leverantörsskulder		139 661	78 491
Skatteskulder		138 414	102 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	556 292	583 662
Summa kortfristiga skulder		1 584 367	1 514 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 722 867	150 461 591

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-58 887	272 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 021 800	1 021 800
Förändring skatteskuld/fordran		36 363	36 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		999 276	1 330 172
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		750	-326 252
Förändring av kortfristiga fordringar		-121 090	-5 720
Förändring av leverantörsskulder		61 170	-200 940
Förändring av kortfristiga skulder		-27 368	1 014 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten		912 738	1 811 286
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-750 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-750 000	-1 500 000
Årets kassaflöde		162 738	311 286
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 141 005	1 829 719
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 303 743	2 141 005

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 175 590	3 175 590
P-plats	295 500	296 350
Ersättning kostnader JM	56 250	136 769
Garage *	0	47 053
	3 527 340	3 655 762

* Återförd upplupen kostnad GA garage

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	25 614	22 025
Trädgårdsskötsel	69 613	67 504
Städkostnader	89 382	87 452
Snöröjning/sandning	0	25 000
Hisskostnader	52 178	51 237
Besiktningkostnader	92 104	0
Gemensamhetsanläggningar	64 075	56 488
Reparationer	78 593	14 399
Trädgård och utemiljö	8 840	3 059
Planerat underhåll	116 437	57 839
Fastighetsel	43 433	39 928
Uppvärmning	414 929	412 117
Vatten och avlopp	77 007	91 266
Avfallshantering	85 109	80 012
Försäkringskostnader	59 979	56 894
Kabel-TV/ Bredband	223 798	218 563
Förbrukningsinventarier	833	0
Förbrukningsmaterial	18 641	68 262
	1 520 565	1 352 045

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	69 870	68 697
Telefoni	5 128	4 830
Hemsida	0	587
Porto	6 440	3 188
Föreningsgemensamma kostnader	0	2 000
Revisionsarvode	14 281	13 998
Ekonomisk förvaltning	78 932	78 876
Bankkostnader	3 431	2 000
Juridisk konsultation	0	1 719
Underhållsplan	11 625	11 375
Upprättande av energideklaration	25 025	0
Övriga Förvaltningskostender	16 868	6 027
	231 600	193 297

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	88 465	62 498
Sociala avgifter	23 194	16 498
	111 659	78 996

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 180 000	154 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 180 000	154 180 000
Ingående avskrivningar	-5 953 510	-4 931 710
Årets avskrivningar	-1 021 800	-1 021 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 975 310	-5 953 510
Utgående redovisat värde	147 204 690	148 226 490
Taxeringsvärden byggnader	58 262 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	13 800 000
	75 462 000	63 800 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	68 173	7 158
Avräkningskonto förvaltare	2 303 742	2 141 005
	2 371 915	2 148 163

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	10 069	9 634
Kabel-TV	23 526	13 164
Bredband	34 527	41 405
Ekonomisk förvaltning	21 891	21 985
Ersättningskostnader JM	56 250	0
	146 263	86 188

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,24	2022-09-01	6 475 000	6 575 000
Stadshypotek	1,50	2020-01-03	14 235 465	14 635 465
Stadshypotek	1,34	2024-09-01	8 580 000	8 660 000
Stadshypotek	1,55	2020-06-30	16 065 000	16 235 000
			45 355 465	46 105 465
Kortfristig del av långfristig skuld			-750 000	-750 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	80 925	79 481
Styrelsearvoden	64 450	40 425
Sociala avgifter på styrelsearvoden	20 500	12 700
Beräknat arvode för revision extern	14 000	14 000
Fastighetsel	3 724	4 160
Fjärrvärme	61 942	66 277
Renhållning	0	1 418
Vatten- och avlopp	0	7 652
Reparation	20 254	0
Garage	6 000	6 000
Förutbetalda avgifter och hyror	284 498	326 549
Snöröjning	0	25 000
	556 293	583 662

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	52 500 000	52 500 000
	52 500 000	52 500 000

Järfälla 2020-03-22



Mats Köhlmark
Ordförande



Kenneth Hane



Michael Björck



Marie Nordahl



Henrik Franzen

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 maj 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Måsen, org. nr 769612-8946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Måsen 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 upp-lyser, 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 revisionsmed 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 Brf Måsen 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.

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.

Solna den 8 maj 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor