

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kaffestugan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sandra Eriksson	Ledamot	
Johan Hemou	Ledamot	
Marcus Thyman	Ledamot	
Therese Wetterlöv	Ledamot	Tillträdde 2019-11-19
Irini Karangoudini	Ledamot	Avgick 2020
Marcus Henningsson	Suppleant	Tillträdde 2019-06-17
Tomas Herbnér	Suppleant	Ledamot tom 2019-11-19
Jennie Nilsson	Suppleant	Avgick 2019-11-19

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	Ordinarie Extern	Per Andersson
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	Suppleant Extern	

Valberedning

Katalin Lukacs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-19. Extra stämma med anledning av fyllnadsval av styrelsemedlemmar samt val av ny revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaffestugan 1	2013-10-03	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

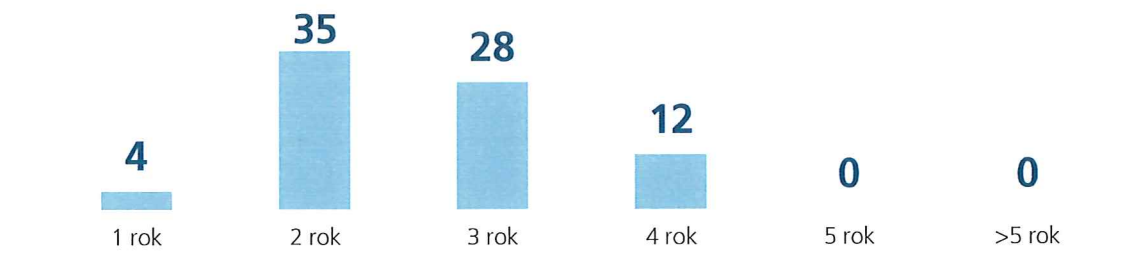
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 628 m², varav 4 356 m² utgör lägenhetsyta och 1 272 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	51 m ²	2023-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	Delas med Tehuset
Tvättstuga	Port 19
Innergård	Delas med Tehuset
Cykelrum	Ett i port 28 plus 4 gallerburar i garaget
Barnvagnsrum	Ett i varje trapphus
Källarförråd	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Stamspolning	2020
Inoljning av trädelar på innergården	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bevakning garage	Q-park
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning tom 2019-12-21	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Städning i trapphus	MBC Städ / SBC
Besiktning hiss- och port	Dekra Industrial AB
Systematiskt brandskydd	Brandsäkra AB
Teknisk förvaltning from 2019-12-22	Delagott

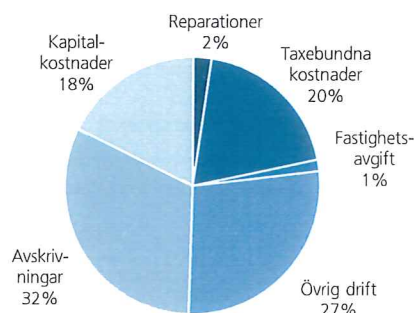
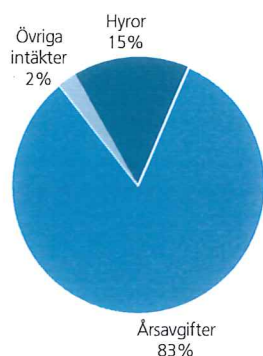
Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 188 593	2 476 307
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 745 991	3 727 833
Finansiella intäkter	192	179
Minskning kortfristiga fordringar	300 468	54 556
Ökning av kortfristiga skulder	407 393	0
	4 454 045	3 782 568
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 363 567	2 107 109
Finansiella kostnader	830 694	767 503
Minskning av långfristiga skulder	87 480	87 480
Minskning av kortfristiga skulder	0	108 189
	3 281 741	3 070 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 360 896	3 188 593
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 172 303	712 286

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

MA

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen bytt teknisk förvaltare från SBC till Delagott. Vi har även bytt revisor från Grant Thornton till PwC. Vi tror att dessa val passar föreningen bättre.

Det var tänkt att göra en inoljning av alla trädelar på innergården, men då detta behöver göras tillsammans med Brf Tehuset som vi delar innergården med drog projektet ut på tiden och kommer därför att genomföras under 2020 istället.

Föreningen har även i slutet av året låtit installera övervakningskameror i miljörummet, garaget samt alla källarutrymmen, för att avskräcka från stöld och nedskräpning.

Stämman tog beslut om att införa gemensam el för fastigheten för att minska de individuella elkostnaderna. Installation bekostas av föreningen. Arbetet pågår och installation planeras under 2020.

Problemen med vatten i garaget har varit markant mindre detta år, och IKANO har bland annat tätat skarven mellan väggar och golv i garagenedfarten i januari 2020. Om de minskade problemen beror på skillnader i vädret eller inte återstår att se. Styrelsen kommer fortsätta bevaka ärendet även under 2020.

12/

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st
Överlåtelser under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	712	711	712	712
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 701	1 666	1 663	937
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 466	12 486	12 506	12 527
Elkostnad/m ² totalyta	60	54	55	46
Värmekostnad/m ² totalyta	65	66	49	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	17	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	148	138	143	144
Soliditet (%)	71	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-940	-639	-537	-501
Nettoomsättning (tkr)	3 744	3 725	3 756	3 678

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 356 m² bostäder och 1 272 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	139 960 000	0	0	139 960 000
Fond för yttre underhåll	1 015 072	478 140	0	536 932
S:a bundet eget kapital	140 975 072	478 140	0	140 496 932
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 010 888	-478 140	-638 889	-1 893 859
Årets resultat	-940 366	-940 366	638 889	-638 889
S:a ansamlad förlust	-3 951 254	-1 418 506	0	-2 532 748
S:a eget kapital	137 023 818	-940 366	0	137 964 184

10

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-940 366
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 532 748
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-478 140
summa balanserat resultat	-3 951 254

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 951 254
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

PD

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 743 691	3 725 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 300	2 340
Summa rörelseintäkter		3 745 991	3 727 833
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 688 357	-1 489 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-552 994	-498 337
Personalkostnader	Not 6	-122 216	-119 488
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 492 288	-1 492 288
Summa rörelsekostnader		-3 855 855	-3 599 398
RÖRELSERESULTAT		-109 864	128 436
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		192	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-830 694	-767 503
Summa finansiella poster		-830 502	-767 325
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-940 366	-638 889
ÅRETS RESULTAT		-940 366	-638 889

18

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	187 819 543	189 311 831
Summa materiella anläggningstillgångar	187 819 543	189 311 831
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	187 819 543	189 311 831
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	52 196	2 904
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 379 559	3 557 075
Summa kortfristiga fordringar	4 431 755	3 559 979
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	17 283	17 224
Summa kassa och bank	17 283	17 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 449 037	3 577 203
SUMMA TILLGÅNGAR	192 268 580	192 889 034

198

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 960 000	139 960 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 015 072	536 932
Summa bundet eget kapital		140 975 072	140 496 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 010 888	-1 893 859
Årets resultat		-940 366	-638 889
Summa fritt eget kapital		-3 951 254	-2 532 748
SUMMA EGET KAPITAL		137 023 818	137 964 184
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 225 050	54 303 050
Summa långfristiga skulder		18 225 050	54 303 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	36 078 000	87 480
Leverantörsskulder		454 267	89 927
Skatteskulder		100 830	70 980
Övriga skulder		66 346	57 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	320 269	315 789
Summa kortfristiga skulder		37 019 712	621 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 268 580	192 889 034

Pr

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	3 103 066	3 103 066
Årsavgifter - bortfall	0	-5 787
Hyror lokaler momspliktiga	86 763	84 976
Hyror garage moms	3 898	0
Hyror garage/parkering	461 766	428 307
Hyror garage	0	12 900
Bredbandsintäkter	76 788	76 788
Överlåtelse/pantsättning	0	12 635
Avgift andrahandsuthyrning	11 212	12 416
Öresutjämning	198	192
	3 743 691	3 725 493

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Övriga intäkter	2 300	2 340
	2 300	2 340

na

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 414	0
	Fastighetsskötsel beställning	15 116	12 125
	Snöröjning/sandning	47 757	0
	Städning entreprenad	39 020	14 255
	Städning enligt beställning	8 758	14 549
	Mattvätt/Hyrmattor	21 949	43 912
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 824	0
	Hissbesiktning	5 242	5 896
	Gemensamma utrymmen	10 361	646
	Sophantering	220 831	206 731
	Gård	3 762	1 195
	Förbrukningsmateriel	39 330	14 071
	Brandskydd	25 234	19 381
	Fordon	0	399
		480 598	333 160
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 839	0
	Lokaler	3 248	0
	Tvättstuga	4 132	0
	Sophantering/återvinning	1 420	4 186
	Entré/trapphus	1 392	24 918
	Lås	43 073	1 989
	VVS	3 208	39 743
	Elinstallationer	2 151	12 293
	Hiss	21 190	37 240
	Fönster	3 700	0
	Garage/parkering	18 942	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 059
		105 296	122 429
	Taxebundna kostnader		
	El	336 918	302 675
	Värme	368 169	366 686
	Vatten	174 185	174 135
	Sophämtning/renhållning	34 447	33 430
		913 718	876 926
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 611	42 486
	Bredband	78 793	78 793
		123 404	121 279
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 340	35 490
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 688 357	1 489 285

123

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	6 112	1 667
	Juridiska åtgärder	0	11 500
	Inkassering avgift/hyra	5 950	10 296
	Revisionsarvode extern revisor	11 871	11 230
	Föreningskostnader	18 132	1 887
	Styrelseomkostnader	517	460
	Fritids- och trivselkostnader	6 444	788
	Förvaltningsarvode	424 262	410 191
	Förvaltningsarvoden övriga	14 687	20 761
	Administration	14 242	22 858
	Konsultarvode	43 947	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 830	6 700
		552 994	498 337

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	91 000
	Kostnadsersättningar	0	46
	Sociala kostnader	29 216	28 442
		122 216	119 488

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 492 288	1 492 288
		1 492 288	1 492 288

DD

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	194 534 840	194 534 840
	Utgående anskaffningsvärde	194 534 840	194 534 840
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 223 009	-3 730 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 492 288	-1 492 288
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 715 297	-5 223 009
	Planenligt restvärde vid årets slut	187 819 543	189 311 831
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 306 000	45 306 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 400 000	70 452 000
	Taxeringsvärde mark	37 134 000	28 097 000
		122 534 000	98 549 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	116 000 000	95 097 000
	Lokaler	6 534 000	3 452 000
		122 534 000	98 549 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	0	200
	Skattekonto	35 693	35 693
	Klientmedel hos SBC	4 343 614	3 171 370
	Fordringar	0	349 812
	Fordringar kreditfakturor	252	0
		4 379 559	3 557 075

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	536 932	396 630
	Reservering enligt stadgar	478 140	140 302
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 015 072	536 932

Dr

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SEB	2,080 %	18 225 000	18 225 000	2020-11-28
SEB	1,530 %	18 225 000	18 225 000	2023-11-28
SEB	1,040 %	17 853 050	17 940 530	2020-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		54 303 050	54 390 530	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 078 000	-87 480	
		18 225 050	54 303 050	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 865 650 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	54 674 840	54 674 840

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Extern revisor	11 871	0
Arvoden	2 058	3 859
Sociala avgifter	647	1 213
Ränta	5 530	5 764
Avgifter och hyror	299 970	304 953
Upplupna kostnader	194	0
	320 269	315 789

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2020 kommer en stamspolning att ske.

PP

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 23 / 4 2020



Sandra Eriksson
Ledamot



Johan Hemou
Ledamot



Therese Wetterlöv
Ledamot



Marcus Thyman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2020
Öhrings PriceWaterhouseCoopers



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaffestugan, org.nr 769625-0740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaffestugan 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

pro

felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Kaffestugan 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.

12

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 8 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor