



Årsredovisning 2019

Brf Heimdall 10

Org. 716421-4665

M

M

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Postadress: Brf Heimdall 10, Norrtullsgatan 41-43, 113 45 Stockholm

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

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se



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, Heimdall 10, Matteus församling i Stockholms kommun förvärvades 2007.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Norrtullsgatan 41-43. Gatuplanet samt de första 3 våningarna har byggår 1865. Våning 4 samt vindsplanet byggdes 1903, men vinden inreddes till bostäder först 1985.

Gården tillhör gårdsfastigheten, som ägs av VRS Heimdall AB, men får nyttjas av föreningen enligt ett **nyttjandeservitut**. Föreningen har även rätt att nyttja cykelrum i gårdsfastigheten.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 349 kvm, varav 2 289 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st.	1 rum och kök
3 st.	2 rum och kök
9 st.	3 rum och kök
13 st.	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

M

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2007, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av frånluftsfläkt för plan 5 och 6	2017
Intrimning av värmeanläggning	2017
Diverse OVK-åtgärder	2017
Byte av trasig ventil i undercentralen	2017
OVK-åtgärder	2016
Omställning lokaler	2016
Fasad- och fönsterrenovering mot Norrtullsgatan och Enkehuset	2014
Torktumlare, utbytt	2013
Ventilationsrenovering	2013
Renovering av fönster, trapphus	2012
En mangel, utbytt	2012
En tvättmaskin, utbytt	2011
Renovering av trapphus, byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2010
Injustering av fjärrvärmecentral, byte av pump och reglerenhet samt installation av en avgasare	2010
Renovering av vindsfönster	2010
Balkongbygge	2009
Målning av tak	2009
Renovering av tvättstuga	2008
Ny tryckstegringspump	2008
OVK, tätande av vissa rökgångar, justering av ventilation	2008
Energideklaration	2008
Nya elstigar och elmätare	2008
Byte av avloppsstammar, varm- och kallvattenledningar samt renovering av badrum	2008
Nytt låssystem	2007
Ny undercentral för fjärrvärme	2007
Installation av elslingor på tak	2007

MTH
B
B

Förvaltningsavtal för den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-04-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-14. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 42
Nyttillkomna medlemmar 3
Utträdande medlemmar 3
Medlemsantalet vid årets slut är 42

Under året har 2 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, 2019-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Martinsson	ordförande
Daniel Elliott	vice ordförande
Sara Erman	sekreterare
Marcus Norberg Falk (tom. 2019-10-20)	kassör
Anders Hamnmark	ledamot/kassör
Mimmi Tjellander Gerleman	ledamot
Björn Studt	suppleant
Björn Bengtsson	suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer KB valts.

Valberedningen består av Marianne Cavallin och Karin Ericksson.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10. 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.

M

Händelser under räkenskapsåret

Badrummet i lägenhet 23 åtgärdats med hjälp av föreningens garantiförsäkring hos Garbo. Föreningen åtagit sig att åtgärda läckage runt golvbrunnen i lägenhet 25 med föreningens garantiförsäkring från Garbo.

Lägenhet 23 hyrt ut sin lägenhet i andra hand för en begränsad tidsperiod, Lägenhet 15 har sedan tidigare år hyrt ut sin lägenhet i andra för en tidsbegränsad period och Lägenhet 17 andrahandsuthyrning avslutats.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst, resultatet är bättre än 2018 då resultatet var en förlust. Förändringen beror främst på en minskad kostnad för fjärrvärme och el, samt lägre kostnad för reparationer och underhåll under 2019. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten under 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2019 mer än halverats jämfört med 2018. Räntekostnaden för fastighetslånen har under 2019 har ökat jämfört med föregående år.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är föreningens positiva kassaflöde från den löpande verksamheten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 700 Kkr under den närmsta 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Fönsterbyte plan 6	2020	700

MTA
B
E

Händelser efter räkenskapsåret

En tvättmaskin gått sönder och bytts ut mot en ny.

AFRY genomfört underhållsbesiktning och resultatet från den kommer behandlas av styrelsen under 2020.

Ett kodlås bytts ut efter skadegörelse.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 866 293	15 660 174	450 114	96 428	-14 116 742	-85 737
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			225 057	13 464	-225 057	
Balanseras i ny räkning					-82 737	85 737
Årets resultat						254 727
Belopp vid årets utgång	64 866 293	15 660 174	675 171	109 892	-14 424 536	254 727

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 456	1 456	1 437	1 229	1 735
Resultat efter finansiella poster, Kkr	255	-86	74	-11 835	-9
Soliditet, %	94,5	94,4	93,7	93,9	75,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	528	528	523	471	519
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1550,2	1 555	1 835	1 747	8 316
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 326	28 326	28 332	28 332	28 501
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,15	0,75	0,69	3,65	2,19
Fastighetens belåningsgrad, % **	5,1	5,1	6,0	5,7	23,8

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

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

M

MTA
2020
[Signature]

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-14 424 536
Årets resultat	254 727
	<hr/>
	-14 169 809
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	286 284
I ny räkning överföres	-14 456 093
	<hr/>
	-14 169 809

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.

M

MTG
[Signature]

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 326 483	1 326 484
Övriga rörelseintäkter	3	129 176	129 176
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 455 659	1 455 660
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-508 010	-833 768
Övriga externa kostnader	5	-110 955	-134 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 817	-544 108
Summa rörelsens kostnader		-1 159 782	-1 512 172
Rörelseresultat		295 877	-56 512
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-41 150	-29 225
Summa finansiella poster		-41 150	-29 225
Resultat efter finansiella poster		254 727	-85 737
Årets resultat		254 727	-85 737

M

MTA
B

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	69 134 908	69 669 700
Inventarier, verktyg och installationer	7	31 655	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 166 563	69 669 700
Summa anläggningstillgångar		69 166 563	69 669 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	39 445
Övriga fordringar		129 345	123 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 527	24 385
Summa kortfristiga fordringar		156 872	187 553
Kassa och bank		1 686 898	984 814
Summa omsättningstillgångar		1 843 770	1 172 367
SUMMA TILLGÅNGAR		71 010 333	70 842 067

M

MTG
2020-01-08

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	80 526 467	80 526 467
Fond för yttre underhåll	675 171	450 114
Balkongfond	109 892	96 428
Summa bundet eget kapital	81 311 530	81 073 009
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-14 427 536	-14 116 742
Årets resultat	254 727	-85 737
Summa fritt eget kapital	-14 172 809	-14 202 479
Summa eget kapital	67 138 721	66 870 530
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	3 550 000	3 512 500
Depositioner	50 000	50 000
Summa långfristiga skulder	3 600 000	3 562 500
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	0	50 000
Leverantörsskulder	101 715	111 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 897	247 940
Summa kortfristiga skulder	271 612	409 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	71 010 333	70 842 067

M

MTA
Dw
ju

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	295 877	-56 512
Avskrivningar	540 817	544 108
Erlagd ränta	-41 150	-29 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	795 544	458 371
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 764	-36 002
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-9 382	-29 391
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-38 598	63 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	738 800	456 805
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-37 680	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 680	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning balkongfond	13 464	13 464
Upptagna långfristiga lån	-12 500	0
Amortering långfristiga lån	0	-637 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	964	-624 036
Förändring av likvida medel	702 084	-167 231
Likvida medel vid årets början	984 814	1 152 046
Likvida medel vid årets slut	1 686 898	984 814

M

MTH
Don
te
B

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.

Byggnad 100 år
Fastighetsförbättringar 10-50 år

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.

Fond för yttre underhåll

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. Iakttagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 197 228	1 197 228
	Hyresintäkt lokaler, ej moms	120 000	120 000
	Överlåtelse-/pansättningsavgift	3 256	3 186
	Övriga hyresrelaterade intäkter	6 000	6 000
	Övriga sidointäkter	0	69
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 326 484	1 326 483

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Utdelning allframtidsförsäkring	129 176	129 176
	Summa övriga rörelseintäkter	129 176	129 176

M

MTG
Dai

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	Städning och entremattor	78 571	71 862
	Snöröjning	3 788	29 576
	Reparationer och underhåll	36 175	96 771
	Planerat underhåll	0	-24 547
	El	48 295	60 914
	Fjärrvärme	186 834	401 716
	Vatten och avlopp	23 752	27 112
	Sophämtning	30 704	23 169
	Kabel tv	5 620	9 202
	Fastighetsförsäkring	34 487	31 417
	Fastighetsskatt	50 082	9 227
	Övriga driftskostnader	9 702	97 348
	Summa driftkostnader	508 010	833 767

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	54 344	53 801
	Serviceavgifter brf organisation	5 142	5 082
	Konsultarvoden	0	21 313
	Bankkostnader	5 917	6 515
	Övriga externa kostnader	45 552	47 585
	Summa övriga externa kostnader	110 955	134 296

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	73 394 910	73 394 910
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 394 910	73 394 910
	Ingående avskrivningar	-3 725 210	-3 181 102
	Årets avskrivningar	-534 792	-544 108
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 260 002	-3 725 210
	Utgående redovisat värde	69 134 908	69 669 700
	Redovisat värde byggnader	39 226 908	39 761 700
	Redovisat värde mark	29 908 000	29 908 000
	Summa redovisat värde	69 134 908	69 669 700

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	95 428 000	95 428 000
varav byggnader:	32 622 000	26 678 000

M

MTG

DT

NOTER

Not 7	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Årets anskaffningar	37 680	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 680	0
	Årets avskrivningar	-6 025	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 025	0
	Utgående redovisat värde	31 655	0

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremier	11 699	10 799
	Kabel tv	1 902	0
	Övriga förutbetalda kostnader	13 926	13 586
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 527	24 385

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	200 000
	Amortering efter 5 år	3 550 000	3 312 500
	Summa långfristiga skulder	3 600 000	3 512 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-01-07	1,10		3 550 000
Summa långfristiga skulder				3 550 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	103 464	116 906
	Upplupna räntekostnader	9 371	6 453
	Upplupen fjärrvärmekostnad	44 399	112 159
	Övriga upplupna kostnader	12 663	12 422
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 897	247 940

M

MTA
DE
BJ


NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>34 250 000</u>	<u>34 250 000</u>
Summa ställda säkerheter	34 250 000	34 250 000


Stockholm 2020-05-15


Johan Martinsson


Sara Erman

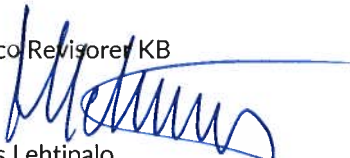

Anders Hammark


Daniel Elliott


Mimmi Tjellander Gerleman

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{18/5} 2020.

Adeco Revisorer KB


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Heimdall 10
Org.nr. 716421-4665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Heimdall 10 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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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.

Revisorers 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 på fel, 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 revisionsred 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 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 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



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 Heimdall 10 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

18/5 2020


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR