



Årsredovisning 2019

Brf Droskhästen 17

Org. 769606-3101

Pm
GK
Ch
Ah MM

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Tjärhovsgatan 22, 116 21 STOCKHOLM

droskhasten@gmail.com

<http://www.droskhasten17.se/>

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

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

6
R
M
A
M

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, Droskhästen 17 i Stockholms kommun förvärvades år 2002.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tjärhovsgatan 22. Fastigheten byggdes 1940 och har värdeår 1940.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Droskhästen 17 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 375 800 kr. Avtalet gäller till och med 2024.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2512 kvm, varav 2275 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
101 st 1 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 99 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019, vilken sträcker sig 20 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte el	2001
Rörstambyte	2001
Nyinstallation hiss	2004
Omläggning av tak	2005
Renovering av tvättstugor	2007
Brandsäkerhetsarbeten	2007
Nytt värmesystem	2011
Renovering av entrén	2012
Renovering av fönster	2013
Målning hisschakt samt gemensamma ytor	2014
Reparation av tak	2015
Bredbandsinstallation	2015
Anläggning av rabatter	2015
Renovering av elsystemet	2016
Godkänd OVK besiktning	2017
Stampolning	2017
Brandskyddsarbete	2018
Målning samt nya säkringsskåp	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Riksbyggen Ekonomi.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Handwritten signatures and initials:
Gh
Pur
KFF
AL
MM

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 135 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 22. Antalet medlemmar som utträtt under året är 23. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 134. Under året har 16 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 3 548 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 1 419 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Lindhé	Ledamot/ordf
Arvid Bergendahl	Ledamot /sekr
Per Martinsson	Ledamot/kassör
Christian Edvinsson	Ledamot
Kajsa Klerhed	Ledamot
Markus Miettinen	Ledamot
Philip Hassel	Suppleant
Hannes Ernhagen Jönsson	Suppleant

Till **revisor** har Håkan Werell valts.

Valberedningen består av Agnes Mårdbrant och Nina Andersson, varav den förstnämnde är sammankallande.

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

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet beslöts det om en sänkning av avgifterna med 12,5% från och med 2020-01-01

Styrelsen erbjöd medlemmarna via en leverantör ett förmånligt pris på nya säkerhetsdörrar.

Den 1 juli 2019 blev Stockholms Stadsnät ny leverantör av bredband. Den obligatoriska kostnaden för medlemmarna för 1000 Mbit är nu 55 kronor i månaden.

Under året omförhandlades våra avtal avseende ekonomisk förvaltning samt städning. Detta innebär sänkt kostnad för föreningen.

Den obligatoriska radonmätningen påbörjades i slutet på året.

Föreningens resultat för år 2019 är 290 714 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var 245 898 kr.

Föreningens räntekostnad har under 2018 minskat jämfört med tidigare år vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 521 167 kr och exkluderar man dem blir resultatet 811 881 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 135 808 kr. Totalt har föreningen amorterat 500 000 kr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Underhåll och investeringar av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Tkr
Nya digitala postboxar och bokningssystem	319
Omträdning av hiss	63

I början av året installerades nya digitala postboxar med en digital anslagstavla samt ett nytt bokningssystem till tvättstugan. Installationen genomfördes i januari 2019.

Efter besiktningsanmärkning i februari så byttes linorna till hissen.

Arbetet med att ta fram en ny underhållsplan påbörjades 2018, och färdigställdes i februari 2019.

Handwritten signatures and initials:
P
M
F
M
M

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet 2020 beräknas till 142tkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplanens beräkningar.

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Fotrännor-plåt	2020	22 tkr
Rensning av ventilation	2020	120 tkr

h

Per
AS
MN

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 810 191	407 772	-1 482 483	245 898	34 981 378
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		138 735	-138 735		
Balanseras i ny räkning			245 898	-245 898	
Årets resultat				290 714	290 714
Belopp vid årets utgång	35 810 191	546 507	-1 375 320	290 714	35 272 092

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 557	3 595	3 616	3 646	3 632
Resultat efter finansiella poster, tkr	291	246	205	-959	280
Soliditet, %	50,5	49,9	49,4	49,8	50,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 253	1 253	1 253	1 253	1 259
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 432	15 659	15 875	16 102	16 271
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,04	1,10	1,17	1,67	1,96
Fastighetens belåningsgrad, % **	49,8	50,1	50,5	50,8	52,0

* 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	-1 375 320
Årets resultat	290 714
	-1 084 606
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	138 735
Ur yttre fond ianspråk tas	-158 479
I ny räkning överföres	-1 381 820
	-1 084 606

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.

h
Pm
Kef
AS MN

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 556 739	3 594 899
Övriga rörelseintäkter	3	0	20 043
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 556 739	3 614 942
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 073 128	-2 219 354
Övriga externa kostnader	5	-226 951	-204 776
Personalkostnader	6	-89 888	-65 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-521 167	-495 369
Summa rörelsens kostnader		-2 911 134	-2 985 409
Rörelseresultat		645 605	629 533
Finansiella poster			
Räntekostnader		-354 891	-383 635
Summa finansiella poster		-354 891	-383 635
Resultat efter finansiella poster		290 714	245 898
Årets resultat		290 714	245 898

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	68 207 096	68 702 465
Inventarier, verktyg och installationer	8	331 673	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 538 769	68 702 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		68 542 269	68 705 965
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 260
Övriga fordringar		24 576	178 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	183 907	209 783
Summa kortfristiga fordringar		208 483	390 838
Kassa och bank		1 143 508	1 007 700
Summa omsättningstillgångar		1 351 991	1 398 538
SUMMA TILLGÅNGAR		69 894 260	70 104 503

Pm G
KK J
MM

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 810 191	35 810 191
Fond för yttre underhåll	546 507	407 772
Summa bundet eget kapital	36 356 698	36 217 963
Fritt eget kapital		
Balanserad resultat	-1 375 320	-1 482 483
Årets resultat	290 714	245 898
Summa fritt eget kapital	-1 084 606	-1 236 585
Summa eget kapital	35 272 092	34 981 378
Långfristiga skulder	10	
Övriga skulder till kreditinstitut	33 450 000	33 950 000
Summa långfristiga skulder	33 450 000	33 950 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Leverantörsskulder	144 652	187 248
Skatteskulder	13 258	6 658
Övriga skulder	11 101 356	101 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 412 902	378 059
Summa kortfristiga skulder	1 172 168	1 173 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	69 894 260	70 104 503

Per
KK
AL MM

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	645 605	629 533
Justeringar för avskrivningar	521 167	495 369
Erlagd ränta	-354 891	-383 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	811 881	741 267
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av hyresfordringar	2 260	-3
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	180 095	-181 215
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-42 596	37 875
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	41 639	-81 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	993 279	516 716
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-357 471	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-357 471	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-500 000	-475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-475 000
Förändring av likvida medel	135 808	41 716
Likvida medel vid årets början	1 007 700	965 984
Likvida medel vid årets slut	1 143 508	1 007 700

2

6
P
UK
MM

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnad och fastighetsförbättringar 0,65 %

Inventarier 20%

Installationer 10%

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 744 835	2 749 500
	Hyresintäkter bostäder	127 152	127 152
	Hyresintäkter lokaler	442 360	430 771
	Bredband internetanslutning	109 296	152 865
	Överlåtelse/pantsättningsavgifter	61 459	61 290
	Övriga hyrestintäkter	71 637	73 321
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 556 739	3 594 899

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Försäkringsersättningar	0	20 043
	Summa övriga rörelseintäkter	0	20 043

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	39 609	42 314
	Städ	62 178	60 270
	Reparationer och underhåll	397 850	507 700
	Fastighetsel	216 869	226 102
	Fjärrvärme	421 628	431 312
	Vatten	102 542	110 203
	Sophämtning	127 321	122 244
	Tomträttsavgäld	375 800	375 800
	Försäkringspremier	46 755	43 046
	Fastighetsskatt/avgift	173 781	167 181
	Bredband och Kabel TV	84 429	96 965
	Övriga driftkostnader	24 366	36 217
	Summa driftkostnader	2 073 128	2 219 354

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	152 344	154 365
	Revisionsarvode	18 028	18 028
	Konsultarvoden/Advokatkostnader	13 109	6 885
	Kostnader för styrelsemöten och dyl	12 865	10 567
	Serviceavg till brf-organisation	5 061	4 999
	Inkasso/betalningsföreläggande	3 739	1 783
	Övriga externa kostnader	21 805	8 149
	Summa övriga externa kostnader	226 951	204 776

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	68 245	50 000
	Sociala avgifter	21 443	15 710
	Övriga	200	200
	Summa personalkostnader	89 888	65 910

h

Pm Co
 10/10/19
 AS
 11/11

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	76 210 637	76 210 637
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 210 637	76 210 637
	Ingående avskrivningar	-7 508 172	-7 012 803
	Årets avskrivningar	-495 369	-495 369
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 003 541	-7 508 172
	Utgående redovisat värde	68 207 096	68 702 465
	Redovisat värde byggnader	68 207 096	68 702 465
	Summa redovisat värde	68 207 096	68 702 465
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	88 195 000	67 947 000
	varav byggnader:	38 093 000	32 244 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Inköp	357 471	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 471	0
	Årets avskrivningar	-25 798	0
	Utgående redovisat värde	331 673	0
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	37 821	35 169
	Tomträttsavgäld	93 950	93 950
	Ekonomisk förvaltning	21 462	38 086
	IT-kommunikation och TV	17 281	24 351
	Övriga förutbetalda kostnader	13 393	18 227
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 907	209 783

h

Pm
VK f
AS
ML

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	2 000 000	2 000 000
Amortering efter 5 år	31 450 000	31 950 000
Summa långfristiga skulder	33 450 000	33 950 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-09-28	0,90	150 000	11 062 500
Swedbank	2020-06-28	1,19	250 000	10 587 500
Swedbank	2022-05-25	1,14	100 000	12 300 000
Summa			500 000	33 950 000
Avgår kortfristig del				500 000
Summa långfristiga skulder				33 450 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Moms skuld	6 556	6 360
Depositioner	94 800	94 800
Summa övriga kortfristiga skulder	101 356	101 160

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	14 029	14 079
Förskottsbetalda hyror/avgifter	252 402	240 171
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	53 992	55 584
Övriga upplupna kostnader	72 479	48 225
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412 902	378 059

~

6
P
K
AS
M

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
Summa ställda säkerheter	39 000 000	39 000 000

Stockholm 2020-04-20



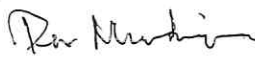
Markus Meittinen



Kajsa Klerhed



Christian Edvinsson

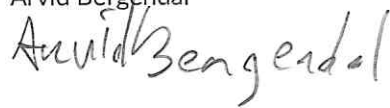


Per Martinsson



Eva Lindhé

Arvid Bergendal



Min revisionsberättelse har lämnats den

2020-04-20



Håkan Werell

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17

Org. nr 769606-3101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om

årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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.

Tumba den 20 april 2020

Håkan Werell

Auktoriserad revisor