

Årsredovisning

2019

Brf Regissören i Teaterkvarteret

Org nr 769632-8660

Styrelsen för Brf Regissören i Teaterkvarteret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent bruk och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-09-14.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-09-14.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen är momsregistrerad p.g.a. upplåtelse av garage till extern hyresgäst.

Dotterbolag

Föreningen äger samtliga aktier i Regissören parkering AB, org.nr 559130-8191. Bolaget bedriver parkeringsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet.

Fastigheten

På föreningens fastighet Branddörren 5 uppfördes 2017-2019 av Veidekke Bostad AB 2 st bostadshus innehållande 98 lägenheter och ett garage innehållande 34 parkeringsplatser. Adress är Stenkvistavägen 8A, 8B, 10 och 12, 124 54 Bandhagen.

Garaget hyrs ut till föreningens helägda dotterbolag Regissören parkering AB för vidare uthyrning till föreningens medlemmar.

Fastigheten kommer att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar. De kommer omfatta i huvudsak garage, gång- och cykelväg, lekplats, sophantering och miljöhus. Överenskommelse om omfattning och fördelning av nyttjande och drift kommer att fastställas vid en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

En samfällighet ska bildas för förvaltning av anläggningarna. Föreningens preliminära andelstal i samfällighetsföreningen är 24/100.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Byggnader och ytor

Bostadsytan uppgår till 5 921,5 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 RoK	54 st
3 RoK	30 st
4 RoK	12 st
<u>5 RoK</u>	<u>2 st</u>
Summa	98 st

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen ske med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt stadgarna §14.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Styrelsens sammansättning

Richard Nyberg	Ordförande
Bo Wolwan	Styrelseledamot
Royem Mohsin	Styrelseledamot

Styrelsemöten

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 8 stycken protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning av lägenheterna skedde under året. Föreningen samtliga hus färdigställdes under året och entreprenaden godkändes per 2019-04-02.

Föreningen har haft en del ärenden med kunder och medlemmar som inte fullföljt sina köp dvs. inte undertecknat upplåtelseavtal och inte tillträtt sina lägenheter. Hantering av dessa ärenden har gjorts tillsammans med Veidekke Eiendom och DLA Piper Advokatbyrå.

Driftavräkning mellan Föreningen och Veidekke Eiendom AB är per 2019-07-31. Fram till detta datum ska alla intäkter tillfalla Veidekke Eiendom AB samt att alla driftkostnader och räntor belasta Veidekke Eiendom AB under samma period. Bokslutet har tagit hänsyn till driftavräkningen.

Miljörummet

Föreningen har tillsammans med Brf Scenen tillgång till ett s.k. miljörum där medlemmarna bland annat kan lämna glas, papper och plast för återvinning. Under året kan konstateras att det i miljörummet lämnas gods som inte hör hemma i detta miljörum utan ska lämnas på annan plats. För att få bort detta icke-tillåtna gods måste extra hämtningar beställas med extra kostnader som följd. Föreningen har därför undersökt möjligheten att installera kameror i miljörummet för att kunna debitera den medlem som har orsakat den extra kostnaden. Styrelserna i de två berörda föreningarna har beslutat att denna fråga ska behandlas på ordinarie föreningsstämma under våren 2020.

Garage

Det garage som föreningen ska få tillgång till är ca 2 år försenat. Under den gångna tiden har föreningen haft tillgång till 24 garageplatser av totalt 34 Ett avtal om kompensation för ej färdigställt garageavtal är under framtagning.

Medlemsinformation

Under perioden har 54 st upplåtelser och 10 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 14 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 71 medlemmar, avgående 12 och tillkommande 85, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 144 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning. Avgift vid andrahandsupplåtelse debiteras med 10% av prisbasbeloppet per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 037	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 753	0
Soliditet (%)	73	42
Kassalikviditet (%)	16	326
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	0
Årsavgift kronor per kvm yta	0	0
Lån kronor per kvm yta	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	203 294 500	0	0	0
Upplåtelse av bostadsrätt	94 225 500			
Årets resultat				-1 752 666
Belopp vid årets utgång	297 520 000	0	0	-1 752 666

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 752 666
behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	337 000
i ny räkning överföres	-2 089 666
	-1 752 666

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 037 058	0
Övriga intäkter		633 377	0
Summa rörelseintäkter		2 670 435	0
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-54 158	0
Driftskostnader	3	-754 664	0
Övriga externa kostnader	4	-150 618	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 973 756	0
Summa rörelsekostnader		-3 933 196	0
Rörelseresultat		-1 262 761	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		88	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-489 993	0
Summa finansiella poster		-489 905	0
Resultat efter finansiella poster		-1 752 666	0
Resultat före skatt		-1 752 666	0
Årets resultat		-1 752 666	0

72

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	392 174 244	110 131 315
Pågående nyanläggningar	6	0	273 030 073
Summa materiella anläggningstillgångar		392 174 244	383 161 388
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		392 224 244	383 211 388
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		113 495	23 631
Övriga fordringar	9	5 995 880	78 085 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	168 596	0
Summa kortfristiga fordringar		6 277 971	78 109 035
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 244 857	26 187 123
Summa kassa och bank		9 244 857	26 187 123
Summa omsättningstillgångar		15 522 828	104 296 158
SUMMA TILLGÅNGAR		407 747 072	487 507 546

30

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		297 520 000	203 294 500
Summa bundet eget kapital		297 520 000	203 294 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 752 666	0
Summa fritt eget kapital		-1 752 666	0
Summa eget kapital		295 767 334	203 294 500
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	11, 12	111 000 000	283 893 278
Summa långfristiga skulder		111 000 000	283 893 278
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		179 241	31 784
Skatteskulder		172 932	90 324
Övriga skulder	13	77 986	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	549 579	197 660
Summa kortfristiga skulder		979 738	319 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		407 747 072	487 507 546



Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 262 761	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 973 756	0
Erhållen ränta		88	0
Erlagd ränta		-489 993	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 221 090	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		71 831 064	-72 997 048
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		659 970	-71 256 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten		73 712 124	-144 253 951
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-11 986 612	-95 462 319
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 986 612	-95 512 319
Finansieringsverksamheten			
Förändring av byggnadskreditiv		-172 893 278	62 121 429
Inbetalda insatser		94 225 500	203 294 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-78 667 778	265 415 929
Årets kassaflöde		-16 942 266	25 649 659
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		26 187 123	537 464
Likvida medel vid årets slut	15	9 244 857	26 187 123

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningens fastighet har åsatts värdeår 2018. Föreningen är därmed befriad från fastighetsavgift i 15 år från och med inkomståret 2019 för bostadsdelen. Föreningen betalar statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomsskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med vid var tid gällande skattesats för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned från 78 218 354 kronor till 1 000 kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i %</i>
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

4

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 773 358	0
Bredband	109 692	0
Vatten	35 039	0
El	55 868	0
Hysesintäkter garage	30 724	0
Vidarefakturerade kostnader	55 304	0
Driftavräkning	548 824	0
Övriga ersättningar och intäkter	61 626	0
	2 670 435	0

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	143 217	0
Städning	39 745	0
Serviceavtal	18 795	0
Yttre skötsel	17 125	0
El	170 748	0
Uppvärmning	16 512	0
Vatten	92 069	0
Sophämtning	62 882	0
Fastighetsförsäkring	21 946	0
Kabel-TV / Internet	158 083	0
Fastighetsskatt	13 542	0
	754 664	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode	53 890	0
Övriga externa kostnader	96 728	0
	150 618	0

40

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	0	0
Omföring från pågående nyanläggningar	284 992 000	0
Ingående anskaffningsvärden mark	110 131 315	110 131 315
Omklassificering mark	24 685	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	395 148 000	110 131 315
Årets avskrivningar	-2 973 756	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 973 756	0
Utgående redovisat värde	392 174 244	110 131 315
Taxeringsvärden byggnader	115 250 000	
Taxeringsvärden mark	39 000 000	
	154 250 000	

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 030 073	177 567 754
Årets nyanskaffningar	11 961 927	95 462 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 992 000	273 030 073
Omföring till byggnad	-284 992 000	0
Utgående omföringar	-284 992 000	0
Utgående redovisat värde	0	273 030 073

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Förvärv	0	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 8 Specifikation andelar i dotterföretag

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Rösträtt andel %	Redovisat värde
Regissören parkering AB	559130-8191	Stockholm	500	100	50 000
				100	50 000

4

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Driftavräkning mot Veidekke Eiendom AB	1 032 400	-160 973
Momsfordran	4 959 914	0
Betalda utlägg inom entreprenad	0	12 614 692
Övrig fordran på Veidekke Eiendom AB	0	24 685
Insatser medlemmar	0	65 607 000
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 566	0
	5 995 880	78 085 404

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 410	0
Förutbetalda förvaltningsarvoden	23 096	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 090	0
	168 596	0

Not 11 Byggnadskreditiv

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	111 000 000	283 893 278
	111 000 000	283 893 278

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	97 631 000	97 631 000
	97 631 000	97 631 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till Veidekke Eiendom AB	77 986	0
	77 986	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	449 306	197 660
Upplupna vattenavgifter	36 789	0
Beräknat revisionsarvode	13 125	0
Upplupna elavgifter	27 964	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 395	0
	549 579	197 660

4

Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	9 244 857	26 187 123
	9 244 857	26 187 123

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har slutplacerat bottenlånet enligt löptiderna som angetts i föreningens ekonomiska plan. Bottenlånet placerades 2020-02-21 Föreningen har en god räntemarginal jämfört med den ekonomiska planen.

Föreningen har tagit ett lån enligt revers av Veidekke Eiendom AB om 5 miljoner kronor. Lånet skall återbetalas till Veidekke när föreningen har återvunnit investeringsmomsen för garaget.

Skatteverket har inlett en granskning av investeringsmomsbeloppet föreningen yrkat återfå. Veidekke Eiendom AB har lämnat garanti att de kommer ersätta föreningen upp till det yrkade beloppet vid äventyrs av att beloppet sätts ned.

Stockholm 2020-05-15



Richard Nyberg
Ordförande



Bo Wolwan



Royem Mohsin

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19



Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Regissören i Teaterkvarteret, org.nr. 769632-8660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Regissören i Teaterkvarteret för räkenskapsåret 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Regissören i Teaterkvarteret för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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

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 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.

Uppsala den 19/5-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

