

Årsredovisning 2019



Brf Stockholmshus 12

Org nr 702002-1684

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stockholmshus 12, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheterna Högtrycket 1 och Lågtrycket 1 i Stockholm kommun år 1948.

Föreningens fastigheter består av sex flerbostadshus med totalt 194 bostadsrätter samt 1 hyresrätt samt 4 lokaler. Byggnadernas totala yta är 13 816 kvm, varav 12 563 kvm är lägenhetsyta och 1 253 kvm är lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

7 st	1 rum och kök
82 st	2 rum och kök
77 st	3 rum och kök
23 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadstillägg för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick under året till 268 515 kr. Fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler, vilket under året uppgick till 46 430 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 289 643 000 kr, varav byggnadsvärdet är 125 758 000 kr och markvärde 163 885 000 kr. Värdeår är 1949.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Spetsudden AB. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från åren 2017 - 2046.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 juni 1951.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 703 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske efter uppdaterad underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Staffan Kull	ordförande
	Liselotte Hemström	
	Lars-Erik Dahlin	
	Torun Åkesson	
	Titti Blixth	avgick 200228
Suppleant	Martin Åberg	
	Finn Broberg	
	Erik Anèer	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	auktoriserad revisor
KPMG AB	

Lotta Bergman	internrevisor
Matilda Åberg	intern revisorssuppleant

Valberedning

Eva Forsman
Tove Swahn

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissprojektet med modernisering av samtliga 4 hissar har genomförts med första färdiga installation i november. Under februari sker sista hissinstallationen enligt plan.

Projektet avseende åtgärd av horisontella stammar i låghusen har fortsatt. Det har varit en lång process att få fram leverantörer och projektet har försenats. Beräknad uppstart är hösten 2020.

En av våra lokaler har under året sagts upp. Efter renovering och återställning kommer lokalen att hyras ut till ny hyresgäst från mars 2020.

Stamspolningar med tillhörande kontroll har skett i samtliga hus.

Under året har avtalet med Bergfast avseende föreningens markskötsel sagts upp. Efter upphandling kommer Bergfast att ersättas av HSB per 2020-04-01.

Inköp av nya maskiner till tvättstugan med tre stycken nya tvättmaskiner och två torktumlare.

Med anledning av inkommen motion har en hjärtstartare införskaffats och monterats i föreningens tvättstuga.

Föreningen har färdigställt tre laddstationer för elbilar under året. Statligt bidrag har utbetalats.

Energideklaration har genomförts och visar att föreningens fastigheter har, trots sin höga ålder, väldigt bra energivärden.

Föreningen har under året anpassat rutiner och arbetssätt kring dokument, e-post och hemsida till den nya GDPR-lagstiftningen.

Föreningen har även genomfört en asfaltering utanför garagen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 294 (296) medlemmar. Under året har 26 (33) medlemmar tillträtt samt 28 (33) medlemmar utträtt ur föreningen vid 19 (22) antal överlåtelse. Fem medlemmar har under året beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 870	9 794	9 705	12 466	9 790
Resultat efter finansiella poster	-207	435	945	-976	-1 437
Soliditet (%)	32,0	31,0	29,0	26,0	29,0
Årets resultat exkl avskrivningar	970	1 614	2 129	145	841
Fastighetslån/kvm (kr)	1 661	1 818	1 958	2 056	1 923
Årsavgifter/kvm (kr)	703	703	706	704	704

År 2016 avser perioden 1/9 2015 - 31/12 2016. År 2015 avser perioden 1/9 2014 - 31/8 2015.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	328 136	9 327 389	5 859 199	-5 180 340	435 274	10 769 658
Disposition av föregående års resultat:			1 525 657	-1 090 383	-435 274	0
Årets resultat					-207 000	-207 000
Belopp vid årets utgång	328 136	9 327 389	7 384 856	-6 270 723	-207 000	10 562 658

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 270 723
årets förlust	-207 000
	-6 477 723
behandlas så att	
avsätts till underhållsfond	2 600 000
ianspråk tas av underhållsfond	-2 623 341
i ny räkning överföres	-6 454 382
	-6 477 723

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

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 870 008	9 794 354
Övriga rörelseintäkter	3	45 593	28 472
Summa rörelseintäkter		9 915 601	9 822 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 208 825	-7 496 106
Övriga externa kostnader	5	-280 969	-238 928
Personalkostnader	6	-175 240	-176 654
Avskrivningar	7, 8	-1 176 801	-1 178 345
Summa rörelsekostnader		-9 841 835	-9 090 033
Rörelseresultat		73 766	732 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 462	880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 228	-298 399
Summa finansiella poster		-280 766	-297 519
Resultat efter finansiella poster		-207 000	435 274
Årets resultat		-207 000	435 274

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	27 844 232	29 013 802
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	12 079	12 079
Inventarier, verktyg och installationer	8	27 421	34 653
Summa materiella anläggningstillgångar		27 883 732	29 060 534

Summa anläggningstillgångar

27 883 732

29 060 534

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 519	8 438
Övriga fordringar	9	2 140 086	2 231 140
Summa kortfristiga fordringar		2 159 605	2 239 578

Kassa och bank

Kassa och bank		3 007 257	3 970 006
Summa kassa och bank		3 007 257	3 970 006
Summa omsättningstillgångar		5 166 862	6 209 583

SUMMA TILLGÅNGAR

33 050 595

35 270 117

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 655 525

9 655 525

Fond för yttre underhåll

7 384 856

5 859 199

Summa bundet eget kapital

17 040 381

15 514 724

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 270 723

-5 180 340

Årets resultat

-207 000

435 274

Summa fritt eget kapital

-6 477 723

-4 745 066

Summa eget kapital

10 562 658

10 769 658

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

19 249 073

21 192 882

Summa långfristiga skulder

19 249 073

21 192 882

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

1 620 000

1 648 191

Leverantörsskulder

778 693

883 787

Skatteskulder

6 120

4 290

Övriga skulder

9 936

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

824 115

771 309

Summa kortfristiga skulder

3 238 864

3 307 577

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 050 595

35 270 117

Kassaflödesanalys

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-207 000

435 274

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 176 801

1 178 345

Förändring skatteskuld/fordran

21 810

4 290

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

991 611

1 617 909

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar

-11 081

21 455

Förändring av kortfristiga fordringar

232 861

876 847

Förändring av leverantörsskulder

-105 094

396 804

Förändring av kortfristiga skulder

62 742

153 985

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 171 039

3 067 000

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-1 972 000

-1 648 191

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 972 000

-1 648 191

Årets kassaflöde

-800 961

1 418 809

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

5 756 371

4 337 562

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

4 955 410

5 756 371

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	73 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Installationer	25 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	8 835 720	8 835 720
Hyror bostäder	61 932	59 544
Hyror lokaler	124 270	125 015
Hyror övriga objekt	2 330	0
P-plats och garage	779 249	778 560
Gästlägenhet / lokal	51 400	8 000
Värmeavgifter	8 005	8 368
Avgifter för andrahandsuthyrning	28 827	11 602
Outhyrda garage, p-platser och övriga objekt	-21 892	-32 454
Laddstolpar elbilar	183	0
Öresavrundning	-16	-1
	9 870 008	9 794 354

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 523
Ersättning från hyresgäst	19 375	0
Erhållna statliga bidrag	23 750	23 750
Övriga intäkter	988	2 200
	44 113	28 473

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	243 687	357 068
Trädgårdsskötsel	172 953	42 703
Städkostnader	234 203	240 085
Hyra av entrémattor	58 753	65 453
Snöröjning/sandning	92 486	260 066
Hisservice/besiktning	52 058	91 105
Reparationer	707 132	1 187 712
Planerat underhåll	1 360 828	1 074 506
Planerat underhåll hissar	1 262 513	0
Fastighetsel	665 688	593 701
Uppvärmning	1 308 433	1 495 802
Vatten och avlopp	259 166	340 700
Avfallshantering	226 004	196 062
Försäkringskostnader	339 001	305 407
Tomträttsavgäld	872 148	872 250
Kabel-tv	209 036	208 976
Teknisk förvaltning	179 414	230 966
Försäkringsersättningar	-382 915	-394 800
Förbrukningsinventarier	22 567	17 960
Förbrukningsmaterial	767	17 251
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	314 945	293 135
Systematiskt brandskyddsarbete	5 789	0
Sotning	4 169	0
	8 208 825	7 496 108

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefoni för portar	17 560	16 325
Föreningsgemensamma kostnader	17 760	6 065
Revisionsarvode	37 500	36 903
Ekonomisk förvaltning	144 734	153 883
Bankkostnader	1 910	1 369
Underhållsplan	10 863	0
Medlems-/föreningsavgifter	9 950	0
Bredband	17 342	13 366
Övriga poster	23 350	11 017
	280 969	238 928

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	135 294	136 620
Sociala avgifter	39 946	40 034
	175 240	176 654

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	47 345 027	47 345 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 345 027	47 345 027
Ingående avskrivningar	-19 943 750	-18 768 256
Årets avskrivningar	-1 169 569	-1 175 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 113 319	-19 943 750
Ingående uppskrivningar	1 612 525	1 612 525
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 612 525	1 612 525
Utgående redovisat värde	27 844 233	29 013 802
Taxeringsvärden byggnader	125 758 000	109 871 000
Taxeringsvärden mark	163 885 000	104 371 000
	289 643 000	214 242 000
Bokfört värde byggnader	285 000 000	211 000 000
Bokfört värde mark	4 643 000	3 242 000
	289 643 000	214 242 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	88 981	88 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 981	88 981
Ingående avskrivningar	-42 249	-39 398
Årets avskrivningar	-7 232	-2 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 481	-42 249
Utgående redovisat värde	39 500	46 732

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	102 038	58 273
Skattefordran	0	19 980
Klientkonto hos Fastum	1 948 153	1 786 366
Andra kortfristiga fordringar	89 895	16 521
Försäkringsersättningar	0	350 000
	2 140 086	2 231 140

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,2	2021-06-01	4 107 000	4 575 000
Stadshypotek AB	1,44	2023-06-30	6 335 468	7 055 468
Stadshypotek AB	1,05	2024-06-30	6 527 355	6 879 355
Stadshypotek AB	1,43	2020-10-30	1 800 000	2 000 000
Stadshypotek AB	1,42	2020-10-30	2 099 250	2 331 250
			20 869 073	22 841 073
Kortfristig del av långfristig skuld			1 620 000	1 648 191

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	9 395	11 104
Sociala avgifter	730	0
Arvoden valberedning	2 324	0
Förutbetalda avgifter och hyror	811 666	760 205
	824 115	771 309

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 010 000	30 010 000
	30 010 000	30 010 000

Stockholm den 8/4 2020



Staffan Kull
styrelserdförande



Liselotte Hemström
styrelseledamot



Lars-Erik Dahlin
styrelseledamot



Torun Åkesson
styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm den 8/5 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Lotta Bergman
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stockholmshus 12, org. nr 702000-1684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stockholmshus 12 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stockholmshus 12 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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.

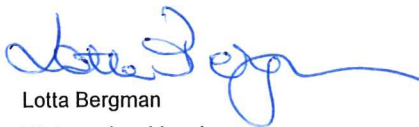
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 8 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Lotta Bergman
Förtroendevald revisor