

Årsredovisning för verksamhetsåret 2019



Målning: Gunilla Mann

Bostadsrättsföreningen Strandvägspalatset

ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandvägspalatset avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Brf Strandvägspalatset äger och förvaltar fastigheten Klippan 11 med adress Strandvägen 7B/Artillerigatan 4, Stockholm. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening med de skattekonsekvenser detta innebär.

Högsta beslutande organ är Föreningsstämman. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019. Föreningens verksamhet leds av dess styrelse. Vid ordinarie föreningsstämma 2019 valdes:

Styrelse:

Tord Lendau	ledamot, ordförande
Jack Junel	ledamot, sekreterare
Stefan Landberg	ledamot, kassör
Gunilla Lerenius	ledamot
Filip Schöön	ledamot

Revisorer:

Per Göran Mattis	Grant Thornton Sweden AB
Jakob Håkanson	Förtroenderevisor

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsesammanträden ägt rum.

Styrelsen håller medlemmarna informerade om föreningens verksamhet muntligen vid den ordinarie föreningsstämman och skriftligen genom det så kallade Infobladet som utsänds via e-post. Under året har 3 st Infoblad skickats till föreningens medlemmar. I december hölls ett informationsmöte vid vilket styrelsen informerade om budgeten för 2020 och planer avseende Strandvägsgården.

Stämmobeslut 2019

De stadgar som enhälligt godkänts av föreningsstämman 2018 fastställdes slutgiltigt.

Tidigare stämmobeslut

Installation av sidogrindar på Strandvägsgården	Kvarstår
Frågan om markvärme på Strandvägsgården	Kvarstår

Medlemmar

I dagsläget uppgår antalet medlemmar i föreningen till 49 fördelade på 30 bostadslägenheter och två kontorslokaler. Antal röstberättigade medlemmar är 32.

Upplåtelser av bostadsrätter under 2019

Lgh S7B U2 1602 Elias Frenandini till
Elisabeth och Johan Koskull

Lgh SW7B U3 1201 Elisabeth och Johan Koskull till
Hans och Rungrat Waldeus

Lgh S7B U2 1301 Didric Cederholm till
Kristin Cederholm

Lgh A4 1301 Louise Virgin till
Axel Enblad

Lgh A4 1403 Margareta Virgin db till
Caroline Virgin

Fastigheten

Brf Strandvägspalatset äger fastigheten Klippan 11. Ytan i fastigheten fördelas enligt nedan:

Bostadsrätter	4 954 kvm	varav 214 kvm för kontorsändamål
Butiker	148 kvm	
Lokaler	421 kvm	
Lager	92 kvm	
Garage	352 kvm	
<i>Totalt</i>	<i>5 967 kvm</i>	

Fastigheten rymmer för närvarande 30 bostadslägenheter. Föreningen upplåter samtliga dessa lägenheter med bostadsrätt varav en med rätt att under en övergångstid andrahands uthyras till anvisad lokalhyresgäst. Därutöver upplåter föreningen två lokaler med bostadsrätt och med rätt för innehavarna att använda lokalerna i sin verksamhet. Av bostadslägenheterna uthyrs fyra i andra hand. I fastigheten finns också 5 lokaler och 2 butiker som för närvarande upplåts med hyresrätt. Med ingång från Artillerigatan finns garage med 11 p-platser och på Strandväggården disponerar föreningen ytterligare 2 p-platser. I källaren finns ett antal förråd kopplade till bostadslägenheterna. Därutöver finns 5 avskilda förråd. I dagsläget är samtliga lokaler, p-platser och 4 av källarförråden uthyrda.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. En så kallad styrelseansvarsförsäkring finns som tilläggsförsäkring.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Alltsedan föreningen förvärvade fastigheten har den ekonomiska förvaltningen av fastigheten skötts av Stockholms Fastighetsägare. Den tekniska förvaltningen handhas av Loudden Bygg- och Fastighetservice AB. Städning hanteras av föreningen direkt.

Underhåll, reparationer

Renoverings- och underhållsarbetena i fastigheten har fortsatt under 2019 om än i minskad omfattning och följer den redovisning som skett vid föreningsstämmorna. Under året har bl a

- ett särskilt paketrum med ingång från garaget och med låsbara boxar inrättats
- laddstolpar för laddning av hybrid- och elbilar installerats där önskemål förelegat

- ett par av innergårdsfasaderna reparerats
- trasiga takfönster ersatts med nyttillverkade
- tornuret mot Strandvägen reparerats
- nya gallerförråd inrättats i tidigare uthyrt lagerutrymme.

Säkerhet

Glädjande nog har föreningen under året varit befriade från åverkan och inbrott. Den förbättring av skalskyddet som genomfördes föregående år verkar haft avsedd effekt. Styrelsen vill samtidigt påminna om att en förutsättning för att skyddet skall vara effektivt är att alla ser till att entré portar, inte minst garageporten, stängs utan att obehöriga passerar in.

Strandvägsgården

Under året har föreningen ansvarat för skötseln av planteringen runt monumentaltrappan. De runda planteringarna har hanterats av Diplomat. Övriga åtgärder på gården har fått anstå i avvaktan på medverkan från ägarna till föreningens två grannfastigheter. Föreningen har återkommande möten med dessa kring gården.

Ekonomi

För detaljgenomgång av föreningens ekonomi hänvisas till ansluten resultat- och balansräkning för 2019 med bifogade notapparater.

Kommentar till resultaträkningen

Under 2019 uppgick föreningens intäkter till 4 221 tkr (föregående år 4 344 tkr).

Under året uppgick rörelsekostnaderna till 3 887 tkr (f å 5 245 tkr) varav 349 tkr (f å 1 789 tkr) avser underhåll.

Föreningens finansiella poster uppgick under 2019 till 81 tkr (f å 85 tkr).

Årets resultat var positivt och uppgick till 415 tkr (f å - 816 tkr). Årets kassaflöde före investeringar uppgick till 1 165 tkr (f å 91 tkr). Investeringarna uppgick till 0 tkr (f å 0 kr)

Kommentar till balansräkningen

I samband med förvärvet av Klippan 11 år 2006 tog föreningen ett 10-årigt lån på drygt 106 Mkr. Löptiden anpassades till den då upprättade ekonomiska planen. Takten med vilken föreningen har sålt/upplåtit kontor för konvertering till bostäder har varit betydligt snabbare än vad som då förväntades. Som en följd har föreningen under de senaste åren kunnat amortera av huvuddelen av de ursprungliga banklånen. Vid årsskiftet hade föreningen endast 5 Mkr kvar i banklån.

Vid utgången av 2019 uppgick föreningens egna kapital till 201 645 tkr (f å 201 230 tkr) Soliditeten uppgick till 97 % (föregående år 97 %).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat underskott av fritt Eget Kapital på 27 429 693 kr, varav årets överskott 415 324 kr, utökas genom avsättning med 233 400 kr till fond för yttre underhåll och att ett ansamlat underskott på 27 247 769 kr därefter balanseras i ny räkning.

- - -

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 143 975	4 250 049
Övriga rörelseintäkter	3	77 145	93 575
Summa rörelseintäkter		4 221 120	4 343 624
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 032 079	-4 404 631
Övriga externa kostnader	5	-85 811	-66 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-769 286	-773 185
Summa rörelsekostnader		-3 887 176	-5 244 813
Rörelseresultat		333 944	-901 189
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		147 352	147 352
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 039	-62 030
Summa finansiella poster		81 379	85 334
Resultat efter finansiella poster		415 323	-815 855
Resultat före skatt		415 323	-815 855
Skatter			
Årets resultat		415 324	-815 855

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	204 331 291	205 078 508
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	22 069
Summa materiella anläggningstillgångar		204 331 291	205 100 577
Summa anläggningstillgångar		204 331 291	205 100 577
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	22 180
Övriga fordringar		217 825	268 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 219	54 761
Summa kortfristiga fordringar		270 044	345 777
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		3 578 068	2 412 287
Summa kassa och bank		3 578 068	2 412 287
Summa omsättningstillgångar		3 848 112	2 758 064
SUMMA TILLGÅNGAR		208 179 403	207 858 641

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 345 876	223 345 876
Fond för yttre underhåll		5 314 200	4 805 400
Summa bundet eget kapital		<u>228 660 076</u>	<u>228 151 276</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-27 429 693	-26 105 038
Årets resultat		415 324	-815 855
Summa fritt eget kapital		<u>-27 014 369</u>	<u>-26 920 893</u>
Summa eget kapital		<u>201 645 707</u>	<u>201 230 383</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		292 999	183 824
Skatteskulder		581 420	511 560
Övriga skulder		130 046	143 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		529 231	789 837
Summa kortfristiga skulder		<u>1 533 696</u>	<u>1 628 258</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>208 179 403</u>	<u>207 858 641</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	415 323	-815 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	769 288	773 185
	<u>1 184 611</u>	<u>-42 670</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 184 611	-42 670
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-249 577	25 462
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	230 748	108 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 165 782	90 952
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	1 165 782	90 952
Likvida medel vid årets början	<u>2 412 288</u>	<u>2 321 336</u>
Likvida medel vid årets slut	3 578 070	2 412 288

Noter

Not 1 Redovisningeprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>år</i>	<i>fg år</i>
-Byggnad	200 år	(200 år)
-Fasad 2008	40 år	(40 år)
-Fönster	100 år	(100 år)
-Bevakningssystem 2010	10 år	(10 år)
-Tvättmaskiner	10 år	(10 år)
-Torkskåp och torktumlare 2010	10 år	(10 år)
-Trapphus 2017	50 år	(50 år)
-Värmeprojekt 2012	30 år	(30 år)
-Undercentral 2011	25 år	(25 år)
-Garageport 2011	10 år	(10 år)
-Ombyggnad gård	50 år	(50 år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	897 232	1 182 474
Hyror	2 570 980	2 445 548
Garage p-plats	448 500	453 500
Värmeavgifter lokaler	1 057	1 414
Fastighetsskatt	226 206	167 113
	4 143 975	4 250 049

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga rörelser intäkter	71 205	90 390
Intäkter driftskostnader	1 534	1 144
Överläelse och pantsättningsavgift	4 406	2 041
Summa	77 145	93 575

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	179 555	243 810
Städning	146 480	166 165
Tillsyn, besiktning, kontroller	58 153	90 316
Trädgårdsskötsel	106 357	184 132
Snöröjning	16 464	17 826
Sotning	-	15 988
Reparationer	561 585	324 431
El	106 626	108 974
Uppvärmning	672 242	788 848
Vatten	56 201	53 356
Sophämtning	87 413	98 741
Försäkringspremie	106 268	104 994
Fastighetsavgift bostäder	41 310	41 378
Fastighetsskatt lokaler	284 000	216 000
Övriga fastighetskostnader	31 142	37 620
Kabel-tv/Bredband/IT	6 833	4 301
Förvaltningsarvode ekonomi	102 484	97 004
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 816	2 285
Panter och överlåtelse	4 883	1 533
Juridiska åtgärder	86 531	-
Övriga externa tjänster	19 304	18 191
	<u>2 682 647</u>	<u>2 615 893</u>
Underhåll		
Bostäder	40 423	221 347
Gemensamma utrymmen	-	797 227
Installationer	96 246	171 263
Hissar	-	424 425
Lås	451	-
Fasader	212 312	61 357
Parkeringsplatser	-	113 119
	<u>3 032 079</u>	<u>4 404 631</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 032 079	4 404 631

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	26 487	23 415
Konsultarvoden	30 799	11 520
Revisionarvode	28 525	32 062
Summa	85 811	66 997

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Byggnad	107 844 573	107 844 573
-Fasadrenovering 2008	1 552 590	1 552 590
-Fönster 2008-2009	2 174 291	2 174 291
-Fönster 2011-2017	2 618 481	2 618 481
-Undercentral 2011	391 233	391 233
-Garageport 2011	193 377	193 377
-Tillbyggnad trapphus 2017	1 974 711	1 974 711
-Ombyggnad gård 2011	142 431	142 431
-Värmeprojekt 2012	1 317 803	1 317 803
-Mark	94 756 252	94 756 252
	212 965 742	212 965 742
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-7 887 234	-7 140 017
-Årets avskrivning enligt plan	-747 217	-747 217
	-8 634 451	-7 887 234
Redovisat värde vid årets slut	204 331 291	205 078 508
Taxeringsvärde		
Byggnader	87 600 000	72 600 000
Mark	145 800 000	97 000 000
	233 400 000	169 600 000
Bostäder	205 000 000	148 000 000
Lokaler	28 400 000	21 600 000
	233 400 000	169 600 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 948	38 948
-Tvättutrustning	42 271	42 271
-Bevakningssystem	178 414	178 414
	259 633	259 633
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-237 564	-211 596
-Årets avskrivning enligt plan	-22 069	-25 968
	-259 633	-237 564
Redovisat värde vid årets slut	-	22 069

Not 8 Kassa och bank

	2019	2018
Danske Bank	45 722	44 953
Danske Bank	153 682	130 313
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 378 664	2 237 021
Summa	3 578 068	2 412 287

Not 9 Långfristiga skulder

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Danske Bank		1,12%	5 000 000	-	5 000 000
			5 000 000	-	5 000 000

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	182 520 001	40 825 875	4 805 400	-26 105 038	-815 855	201 230 383
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			508 800	-508 800		
Balanseras i ny räkning				-815 855	815 855	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					415 324	415 324
Belopp vid årets utgång	182 520 001	40 825 875	5 314 200	-27 429 693	415 324	
			Totalt bundet eget kapital 228 660 076	Totalt fritt eget kapital -27 014 369		201 645 707

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	106 300 000	106 300 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	106 300 000	106 300 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020- 03-23



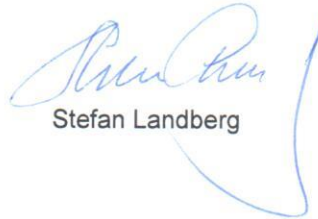
Tord Lendau
Ordförande



Filip Schön



Jack Junel



Stefan Landberg

Gunilla Lerenius

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020 - 05-13



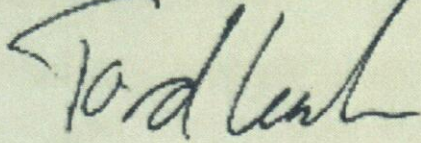
Per-Göran Mattis
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB




Jakob Håkansson
Internrevisor

Underskrifter

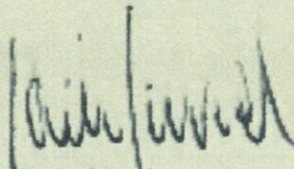
Stockholm 2020-03-23



Tord Lendau
Ordförande



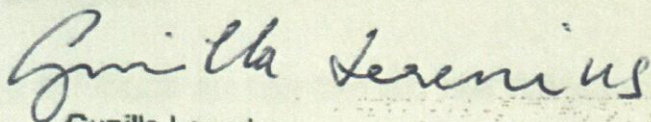
Filip Schön



Jack Junel

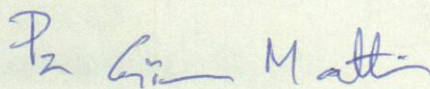


Stefan Landberg

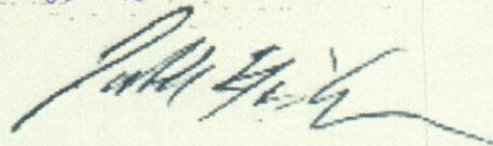


Gunilla Lerenius

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-13



Per-Göran Mattis
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB



Jakob Håkansson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strandvägspalatset
Org.nr. 769604-3111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

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 förtroendevalde 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 StrandvägsPalatset 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den 13/5 2020



Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor

Jacob Håkansson

Förtroendevald revisor