

Årsredovisning för

Brf Prästhagen i Upplands-Väsby

716422-0449

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Prästhagen i Upplands-Väsby, 716422-0449, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Njursta 1:95 i Upplands-Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler uppfördes 1992. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 12 196 m². Taxeringsvärdet är 172 484 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget bekostas av föreningen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	156	12196
	<hr/>	<hr/>
	156	12 196

Lägenhetsfördelning

2 RoK - 38 st
3 RoK - 28 st
4 RoK - 67 st
5 RoK - 23 st

Fastighetsadresser

Tellusgränd 1-29
Neptunigränd 1-75
Merkurigränd 1-55

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Förvaltare har varit Christoffer Larsson
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.

Vinterunderhållet har skötts av **Lövhagen mark & trädgård AB**.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Barry Wilhelmsson

Gunilla Rudberg

Björn Lindfors

Hans Olsson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Michelle Hallangen

Ivelina Dimitrova

Hanna Wahap

Anna Oscarsson

Peter Varbäck

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Barry Wilhelmsson, Gunilla Rudberg, Björn Lindfors och Hans Olsson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 226 medlemmar.

Revisorer

Revisorer har varit Ekaterina Zabelinskaya med Carina Fernström som revisorssuppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Anna Oskarsson och Jenny Johansson.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	10 877	10 932	10 945	10 634	10 634
Årets resultat, tkr	1 742	2 875	-358	1 967	386
Fond för yttre underhåll, tkr	1 285	1 300	867	433	-
Fond för värme och vatten, tkr	2 117	2 117	1 828	1 539	1 250
Belåning, kr/kvm totalyta	7 524	7 353	7 428	7 504	7 579
Räntekänslighet*	8,6	8	8,3	8,3	8,3
Soliditet, %	31	31	27	28	27
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	870	875	872	872	872
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	455	454	470	458	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	* Fond V/M	** Fond YH	***BR	Årets resultat
Vid årets början	20 980 055	2 117 467	1 300 713	12 748 125	2 875 339
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-15 549	2 890 888	-2 875 339
Årets resultat					1 741 850
	20 980 055	2 117 467	1 285 164	15 639 013	1 741 850

* Fond för värme och vatten

** Fond för Yttre Underhåll

*** Balanserat Resultat

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2019. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakter.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 10 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Utvändig besiktning av gemensamma utrymmen har genomförts 2019-07-08 tillsammans med förvaltare Bosse L från HSB Norra Stor-Stockholm.

Överlåtelse

Av föreningens 156 bostadslägenheter har 14 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2019	Takrenoveringar Etapp 1 & 2 klara
2019	Påbörjad nybyggnation av stora lekplatsen
2019	Löpande byten av värmepumpar
2019	Rensning dagvattenbrunnar

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2020 samt fastställt en budget med positivt resultat på 1 942 tkr.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2020	Takomläggning Etapp 3 & 4
2020	Fortsatt utbyggnad av stora lekplatsen samt innergårdar
2020	Stora planerade markarbeten, asfaltering av parkeringsytor och potthål
2020	Fortsatt beskärning av träd och buskar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	15 639 013
Årets resultat	1 741 850
	<hr/> 17 380 863
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	17 380 863
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	162 787
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-433 571
Överföring till fond för värme/vatten	-289 047
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 16 821 032
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 285 164
Årets förändring enligt ovanstående disposition	270 784
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 1 555 948
Fond för värme och vatten vid årets slut	2 117 467
Årets förändring	289 047
Fond för värme och vatten efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 2 406 514

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

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	10 876 941	10 931 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 482 543	-3 519 167
Planerat underhåll	4	-162 787	-304 596
Fastighetsskatt		-895 537	-871 492
Avskrivningar	5	-2 553 383	-2 358 646
		<u>-8 094 250</u>	<u>-7 053 901</u>
Rörelseresultat		2 782 691	3 877 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 980	3 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 043 821	-1 006 080
		<u>-1 040 841</u>	<u>-1 002 637</u>
Årets resultat		1 741 850	2 875 339

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	108 170 272	105 263 905
Mark		16 480 000	16 480 000
Markanläggningar	9	796 492	-
Inventarier	10	32 130	36 720
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 696 022	2 604 642
		<u>127 174 916</u>	<u>124 385 267</u>
Summa anläggningstillgångar		127 174 916	124 385 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 050	1 425
Avräkningskonto HSB		952 663	3 000 156
Övriga fordringar	12	19	20 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	150 530	142 988
		<u>1 105 262</u>	<u>3 164 986</u>
Kassa och bank	14	6 701 493	3 713 263
Summa omsättningstillgångar		7 806 755	6 878 249
SUMMA TILLGÅNGAR		134 981 671	131 263 516

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 980 055	20 980 055
Fond för Värme och Vatten		2 117 467	2 117 467
Fond för yttre underhåll		1 285 164	1 300 713
		24 382 686	24 398 235
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		15 639 013	12 748 125
Årets resultat		1 741 850	2 875 339
		17 380 863	15 623 464
Summa eget kapital		41 763 549	40 021 699
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	90 849 091	88 764 831
		90 849 091	88 764 831
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	915 740	915 740
Leverantörsskulder		62 872	273 447
Skatteskulder		115 513	85 525
Övriga kortfristiga skulder	17	9 088	95 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 265 818	1 107 265
		2 369 031	2 476 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 981 671	131 263 516

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Stomme	Komponentavskrivning	0,83	2112
Stammar	Komponentavskrivning	2,00	2042
EL	Komponentavskrivning	2,50	2032
Fasad	Komponentavskrivning	2,00	2042
Fönster	Komponentavskrivning	2,00	2042
Yttertak	Utrangerad		-
Ventilation	Komponentavskrivning	2,00	2042
Inre Underhåll	Komponentavskrivning	0,83	2112
Styr & Övervak	Komponentavskrivning		2022
REST	Komponentavskrivning	2,00	2042
OMB Fasadrenovering	Linjär	10,00	2028
OMB Tak	Linjär	2,50	2058

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 32 185 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet och 8 049 kr per småhus.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har haft anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	183 575	306 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden och ersättningar	8 831	-
Utbildning och konferenser	5 000	7 500
Löner till anställda	106 088	86 063
Sociala kostnader	93 050	114 388
	399 044	516 451

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	10 609 610	10 666 416
Övriga intäkter	267 331	265 461
	10 876 941	10 931 877

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	300 068	340 496
Löpande underhåll	460 485	716 125
El	275 605	240 310
Vatten	453 169	595 798
Sophämtning	216 734	191 560
Fastighetsförsäkring	228 140	194 529
Förvaltningskostnader	505 622	215 835
Extern revision	18 299	20 812
Personalkostnader	399 044	516 451
Utrangering	1 086 487	-
Kabel-TV	283 190	262 554
Vinterskötsel	121 463	122 832
Övrig drift	134 237	101 865
	4 482 543	3 519 167

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	63 142	78 935
Utfört underhåll installationer	-	185 286
Utfört underhåll mark	99 645	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	40 375
	162 787	304 596

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	2 506 873	2 354 056
Inventarier	4 590	4 590
Markanläggningar	41 920	-
	2 553 383	2 358 646

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 714	2 195
Övriga ränteintäkter	266	1 248
	<u>2 980</u>	<u>3 443</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 038 534	1 002 781
Övriga räntekostnader	5 287	3 299
	<u>1 043 821</u>	<u>1 006 080</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	144 523 555	144 523 555
-Årets anskaffningar	6 499 727	-
-Årets utrangeringar	-2 597 250	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>148 426 032</u>	<u>144 523 555</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-39 259 650	-36 905 594
-Årets utrangering	1 510 763	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 506 873	-2 354 056
	<u>-40 255 760</u>	<u>-39 259 650</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader 108 170 272 105 263 905

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	101 284 000	96 284 000
Byggnader - lokaler	-	-
	<u>101 284 000</u>	<u>96 284 000</u>

Mark - bostäder	71 200 000	69 200 000
Mark - lokaler	-	-
	<u>71 200 000</u>	<u>69 200 000</u>

Summa taxeringsvärde 172 484 000 165 484 000

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffning Lekplats	838 413	-
	<u>838 413</u>	<u>-</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-41 921	-
	<u>-41 921</u>	<u>-</u>

Redovisat värde vid årets slut 796 492 -

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 134 492	1 134 492
	<u>1 134 492</u>	<u>1 134 492</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 097 772	-1 093 182
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 590	-4 590
	<u>-4 590</u>	<u>-4 590</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 130	36 720

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 604 642	-
Årets anskaffningar		
Värmeinstallation	1 011 936	684 086
Fasadrenovering	-	1 082 143
Lekplatser	-	838 413
Omklassificering Fasadrenovering	-1 082 143	-
Omklassificering Lekplatser	-838 413	-
	<u>-1 920 556</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 696 022	2 604 642

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	19	16 777
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 640
	<u>19</u>	<u>20 417</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	72 558	70 792
Fastighetsförsäkring	77 972	72 196
	<u>150 530</u>	<u>142 988</u>

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	6 663 986	3 496 694
Handelsbanken Företagskonto - avslutad	-	179 062
Swedbank	37 507	37 507
	<u>6 701 493</u>	<u>3 713 263</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2752611174	1,46	2020-03-25	32 185 309	32 485 309
Stadshypotek	120033	1,00	2021-09-01	34 036 403	34 411 463
Stadshypotek	184039	0,90	2022-06-01	10 676 996	-
Stadshypotek	211548	0,61	2022-09-30	14 866 123	-
Stadshypotek	02-186970-950588		Avslutad	-	7 759 104
Stadshypotek	02-186970-973855		Avslutad	-	15 024 695
				<u>91 764 831</u>	<u>89 680 571</u>

Nästa års beräknade amortering	-915 740	-915 740
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	90 849 091	88 764 831
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	87 186 131	85 101 871
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	136 346 000	136 346 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	136 346 000	136 346 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	915 740	915 740
	915 740	915 740

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	4 659	7 534
Arbetsgivaravgift	4 429	5 221
Skatteskuld under utredning	-	78 817
Övriga kortfristiga skulder	-	3 437
	9 088	95 009

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	227 095	197 000
Förutbetalda hyror och avgifter	804 345	767 326
Upplupna räntekostnader	62 586	63 216
Upplupen el	25 905	27 949
Upplupen värmeinstallation	65 790	-
Upplupen Energideklarationer	50 000	-
Upplupen HSB	4 591	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 506	51 774
	1 265 818	1 107 265

Upplands-Väsby 2020-03-03


Barry Wilhelmsson


Gunilla Rudberg

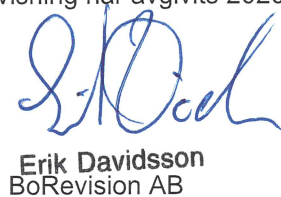
Björn Lindfors




Hans Olsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-18.


Ekaterina Zabelinskaya
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf PRÄSTHAGEN I UPPLANDS-VÄSBY, org.nr. 716422-0449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf PRÄSTHAGEN I UPPLANDS-VÄSBY 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf PRÄSTHAGEN I UPPLANDS-VÄSBY för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Upplands-Väsby den 18 / 3 2020



Erik Davidsson
BoRevision AB



Ekaterina Zabelinskaya
Förtroendevald revisor