



Årsredovisning 2019

Brf Ädelman Mindre 7

Org. 769602-0382

26 06 *[Signature]*

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Styrmansgatan 5, 114 54 STOCKHOLM
mikael.jondal@gmail.com (Mikael Jondal),
www.adelmanmindre7.bostadsraterna.se

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

24 06 An

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Ädelman Mindre 7 i Stockholms kommun förvärvades 1999-12-07.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Styrmansgatan 5, med närhet till såväl Strandvägen, Djurgården som Karlaplan.

Fastigheten byggdes 1886/1887 och har nybyggnadsår 1929 och värdeår 1949. Fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde och byggherre är E Thauenius.

Föreningen äger marken som fastigheten är belägen på.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1906 kvm, varav 1676 kvm utgör lägenhetsyta och 230 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

9 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga (16) upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Åmells konsthandel, där avtalet forlöper tills någon av parterna säger upp det.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår gemensam bostadsrättstillägg.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2007, vilken sträcker sig tills vidare. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	1983
Byte av el-dragning	1983
Renovering av fasad	2002
Renovering av trapphus	2006
Byte av hissmotor och styrenhet	2006
OVK-besiktning	2008
Energideklaration	2008
Fönstermålning	2008
Reparation av tak	2009
Tätskikt gård	2011
Renovering av balkonger gathus (mot gården)	2012
Målning av fönster mot gatan	2014
Målning av fönster mot gård	2015
Renovering av port	2015
Ventilationsförbättring	2015
Nödbelysning källare	2016
Fönster 5 tr	2016
Renovering av trapphus och gård	2016
Antal mindre åtgärder	2016
Torktumlare	2017
Kameraövervakning	2017
Målning tvättstuga	2017
Renovering trapphus	2017
Nytt förråd m cykelställ	2017
Rep av rör o. högtryckspolning	2017
Mindre reparationer	2017
Högtrycksspolning och rör	2018
Inredning gården	2018

Fortsättning på nästa sida

Forts - Tidigare års genomförda åtgärder	År
Energideklaration	2018
Hissmattor	2018
Slipning stengolv	2018
Puts och smide	2018
Mindre reparationer	2018
Självrisk i samband med renovering badrum	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna Stockholm. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-02-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades samma år. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Föreningen håller medlemsbaserade register i form av medlemsförteckning, och pantregister samt avtal och handlingar för boendet, såsom för överlåtelse, medlemskap och för part, medlem och/eller lägenhet, specifika förhållanden och är därmed personuppgiftsansvarig. Ändamålet med registrering av eventuella personuppgifter är för att kunna genomföra aktuella uppdrag mellan boende/medlem och förening/hyresvärd. Behandlingen av personuppgifter sker enligt dataskyddsförordningens (GDPR) regler. Utlämnande av personuppgifter enl ovan (och enligt avtal) kan göras till personuppgiftsbiträdanden såsom mäklare och finansinstitut när detta är påkallat, såsom för överlåtelse och vid pantförskrivning samt vidare till myndigheter och revisorer samt avtalande förvaltare av föreningens uppdrag och administration.

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 19 medlemmar. Under året har tre medlemmar avgått och fem medlemmar

tillkommit. Vid årets slut är antalet medlemmar 21. Under året har tre överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Jondal	ledamot/ordf.
Joakim Ekenberg	ledamot
Anette Hedman	ledamot
Oskar Grimlund	ledamot
Hans-Göran Hanzon	suppleant

Till **revisor** har Johan Berglund, Berglunds Revision & Rådgivning AB valts. Bonny Unander Scharin omvaldes som revisorssuppleant.

Valberedningen består av Carolina Johansson och Lina Nilsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är 38 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var 144 Kkr. Förändringen beror främst på högre reparations- och underhållskostnader.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 298 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 336 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Föreningen gör ett negativt kassaflöde om 663 Kkr. Då har man även tagit hänsyn till gjorda amorteringar och förändring avseende kortfristig del av långfristiga skulder. Föreningen amorterade under året totalt 1035 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Hyreshöjning av lokaler trädde i kraft from 2018-01-01 och ökade till 1 500 kr/kvm.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Högtrycksspolning	34
Målning gården	35
OVK	16
Takreovering	67
Radonmätning	8
Mindre reparationer	15
Självrisk vattenskada (2pbb)	95

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1335 Kkr fram till år 2023 enligt föreningens underhållsplan. Nedan ses de närmast kommande åtgärderna. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr
Filma stammar	20
Ta bort antenn	5
Isolering vind	40
Renovering ventilationskanaler	350
Målning gården	28
Växter gården	10

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 522 894	1 874 088	-3 531 026	144 417	26 010 372
Avsättning till yttre fond		208 800	-208 800		
Balanseras i ny räkning			144 417	-144 417	
Årets resultat				38 392	38 392
Belopp vid årets utgång	27 522 894	2 082 888	-3 595 410	38 392	26 048 764

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	1 552 304	1 384 492	1 298 164	1 236 399	1 247 305
Resultat efter finansiella poster, Kr	38 392	144 417	-79 182	101 609	-162 433
Soliditet, %	74,0%	72,3%	71,9%	71,8%	71,6%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	573	573	573	573	573
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 122	5 739	5 812	5 882	5 958
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 422	16 422	16 422	16 422	32 844
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,0%	1,0%	1,2%	1,5%	2,1%
Fastighetens belåningsgrad, % **	25,2%	28,0%	28,1%	28,2%	28,4%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

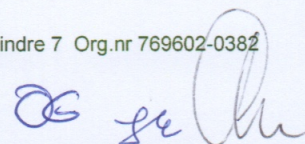
Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 595 410
Årets resultat	38 392
	<hr/>
	-3 557 018
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	208 800
I ny räkning överföres	-3 765 818
	<hr/>
	-3 557 018

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

JE OC Ah

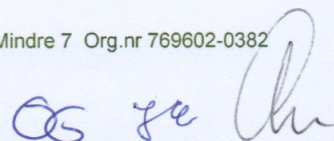
RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 392 177	1 375 816
Övriga rörelseintäkter		160 127	8 676
Summa rörelsens intäkter		1 552 304	1 384 492
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 029 770	-753 207
Övriga externa kostnader	4	-92 660	-88 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 811	-297 811
Summa rörelsens kostnader		-1 420 241	-1 139 723
Rörelseresultat		132 063	244 769
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-93 671	-100 352
Summa finansiella poster		-93 671	-100 352
Resultat efter finansiella poster		38 392	144 417
Årets resultat		38 392	144 417



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	34 071 941	34 352 684
Installationer	6	76 932	94 000
Summa materiella anläggningstillgångar		34 148 873	34 446 684
Summa anläggningstillgångar		34 148 873	34 446 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 287	5 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	206 273	36 662
Summa kortfristiga fordringar		225 560	42 396
Kassa och bank (beviljad kredit 150 000 kr)		840 537	1 503 913
Summa omsättningstillgångar		1 066 097	1 546 309
SUMMA TILLGÅNGAR		35 214 970	35 992 993

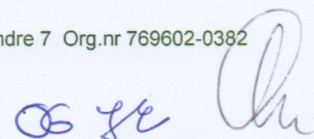


BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	27 522 894	27 522 894
Yttre fond	2 082 888	1 874 088
Summa bundet eget kapital	29 605 782	29 396 982
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 595 410	-3 531 026
Årets resultat	38 392	144 417
Summa fritt eget kapital	-3 557 018	-3 386 609
Summa eget kapital	26 048 764	26 010 373
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	8 493 750	9 608 750
Summa långfristiga skulder	8 493 750	9 608 750
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	90 000	10 000
Leverantörsskulder	289 115	78 195
Aktuell skatteskuld	271	1 381
Övriga skulder	-1 683	-4 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 753	288 364
Summa kortfristiga skulder	672 456	373 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 214 970	35 992 993

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	132 063	244 769
Avskrivningar	297 811	297 811
Erlagd ränta	-93 671	-100 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	336 203	442 228
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-183 164	3 402
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	210 920	15 653
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	7 665	-9 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 624	452 097
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	80 000	-90 000
Amortering långfristiga lån	-1 115 000	-32 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 035 000	-122 500
Förändring av likvida medel	-663 376	329 597
Likvida medel vid årets början	1 503 913	1 174 316
Likvida medel vid årets slut	840 537	1 503 913



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar eller underhållsplan, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyesintäkter	2019	2018
	Hyesintäkter lokaler	421 561	414 231
	Årsavgifter	960 264	960 264
	Övriga intäkter	10 352	1 321
	Summa årsavgifter och hyesintäkter	1 392 177	1 375 816

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	16 392	15 981
	Städning och entrémattor	57 087	52 411
	Reparation och underhåll	414 580	161 279
	Snöröjning	10 411	5 160
	Fastighetselsel	37 294	41 915
	Fjärrvärme	273 558	251 444
	Vatten och avlopp	40 390	39 615
	Sophantering	34 333	33 266
	Försäkringspremier	37 782	35 812
	Fastighetsskatt	34 492	35 602
	Kabel-TV och bredband	54 884	56 762
	Övriga driftskostnader	18 567	23 960
	Summa driftkostnader	1 029 770	753 207

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	46 966	50 709
	Revision	18 597	18 687
	Serviceavgift brf-organisationer	9 249	9 096
	Bankkostnad	6 088	6 077
	Övriga externa kostnader	11 760	4 136
	Summa övriga externa kostnader	92 660	88 705

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	38 510 954	38 510 954
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 510 954	38 510 954
	Ingående avskrivningar	-4 158 270	-3 877 527
	Årets avskrivningar	-280 743	-280 743
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 439 013	-4 158 270
	Utgående redovisat värde	34 071 941	34 352 684
	Redovisat värde byggnader	19 293 906	19 552 719
	Redovisat värde markanläggningar	261 291	283 221
	Redovisat värde mark	14 516 744	14 516 744
	Summa redovisat värde	34 071 941	34 352 684
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	69 446 000	47 221 000
	varav byggnader:	20 446 000	16 221 000

NOTER

Not 6	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	366 371	366 371
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	366 371	366 371
	Ingående avskrivningar	-272 371	-255 303
	Årets avskrivningar	-17 068	-17 068
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-289 439	-272 371
	Utgående redovisat värde	76 932	94 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremier	15 913	12 321
	Ekonomisk förvaltning	11 648	11 364
	Comhem	14 295	12 977
	Försäkringsersättning	160 127	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 273	36 662

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	360 000	40 000
	Amortering efter 5 år	8 133 750	9 568 750
	Summa långfristiga skulder	8 493 750	9 608 750

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2021-05-14	1,10	90 000	5 115 000
Nordea	2020-08-14	0,89		3 468 750
Summa			90 000	8 583 750
Avgår kortfristig del				90 000
Summa långfristiga skulder				8 493 750

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	205 783	212 762
	Upplupna räntekostnader	11 168	12 130
	Upplupen kostnad fjärrvärme	37 472	34 913
	Upplupet beräknat revisionsarvode	18 300	18 000
	Övriga upplupna kostnader	22 030	10 559
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 753	288 364

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 400 000	11 400 000
Summa ställda säkerheter	11 400 000	11 400 000

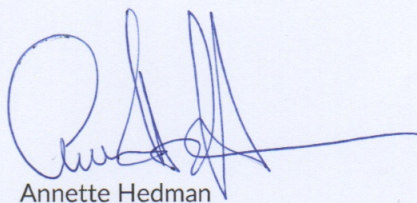
Not 11 Händelser efter bokslutsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

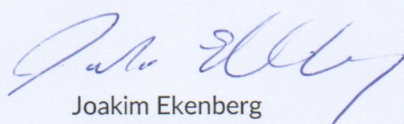
Stockholm 2020-05-07



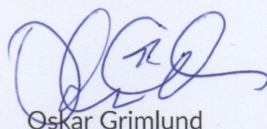
Mikael Jondal



Annette Hedman

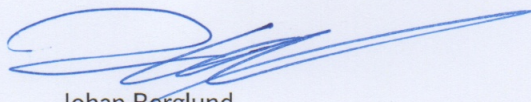


Joakim Ekenberg



Oskar Grimlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2020



Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ädelman Mindre 7, org.nr 769602-0382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 (våra) 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ädelman Mindre 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Berglunds Revision & Rådgivning AB

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:

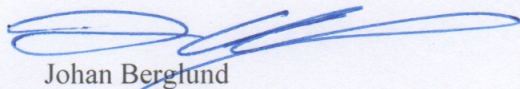
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Täby den 13 maj 2020



Johan Berglund

Auktoriserad revisor