

Brf Henriksdalskajen

769615-3944



Räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Årsstämma: 2020-05-27

Innehållsförteckning

- Kallelse till årsstämma
- Agenda årsstämma
- Årsredovisning
 - o Verksamhetsberättelse
 - o Föreningsfrågor
 - o Ekonomi
 - o Underhåll och investering
 - o Förslag till resultatdisposition
- Bokslut
- Revisionsberättelse
- Valberedningens förslag
 - o Styrelse
 - o Suppleant
- Extern Revisor
- Valberedning
- Motion
- Fullmakt

Kallelse till årsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Brf Henriksdalskajen enligt § 27 i föreningens stadgar till ordinarie årsstämma onsdagen den 27:e maj 2020, kl. 18:00 på föreningens gemensamma innergård.

Ta med en stol till mötet och håll ordenligt avstånd.

Vänligen registrera er vid ankomsten och lämna eventuell fullmakt till Ordförande.

Styrelsen

Agenda

Brf Henriksdalskajen årsstämma 2020-05-06, kl. 19:00

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Tillsättande av valberedning
17. Motioner från medlemmarna och andra frågor som är upptagna i bilaga till denna kallelse:
18. Stämmans avslutande

Årsredovisning

Verksamhetsberättelse

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Skärgårdsbåten 3 som består av två (2) bostadshus i Stockholms kommun. Fastighetens byggnadsår är 2009.

Den sammanlagda bostadsytan är 3329 m² fördelat på 49 lägenheter. De 49 lägenheterna är fördelade på 2 stycken trapphus, vardera med hiss.

Föreningen har en (1) lokal med en sammanlagd yta av 775 m². Lokalen används som parkeringsutrymme för föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos if. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsfrågor

Styrelse 2019-01-01 – 2019-12-31

Bo Westmar	Ordförande
Carlo Stecksen	Sekreterare
Ane Sofie Sjövoll Jakobsson	Kassör
Gert Svensson	Ledamot
Göran Lemos	Ledamot
Christian Olofsson	Suppleant

Möten

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Fokus på mötena har varit löpande förvaltning av fastigheten.

Firmatecknare

Firmatecknare har efter förra stämman varit Bo Westmar och Ane Sofie Sjövoll Jakobsson. Bådas underskrift endast vid icke löpande kostnader.

Revisor

Revisor har under året varit Eva Stein, Allegretto Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Ann Westmar och Lotta Gillgren.

Medlemmar

Antalet medlemmar var 74 st.

Överlåtelser

Av föreningens 49 medlemslägenheter har 4 lägenheter överlåtits under året.

Lägenhetsfördelning: 8 st 1 rok, 27 st 2 rok, 4 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Ekonomi

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och redovisning har under året skötts av Fastighetsägarna. Driftia har skött den tekniska förvaltningen och underhåll. Vår gemensamma innegård sköts av en samfällighetsförening med de bostadsföreningar som angränsar till gården. Miljörummet och garaget utgör en samfällighet tillsammans med Wallenstam.

Avskrivningsregler

Reglerna för avskrivning har sedan 2014 varit linjär avskrivning enligt regelverk K2. Följande förutsättningar gäller:

- fastighetens avskrivning sker under 200 år räknat från 2009
- fastighetens anskaffningsvärde är 131 152 000 kronor (år 2009)
- årlig avskrivning av fastigheten sker med 0.50 % av anskaffningsvärdet = 655 760 kronor
- årlig avsättning till yttre fonden sker med 0.25 % av anskaffningsvärdet = 328 000

Avskrivningsreglernas resultatpåverkan

Styrelsen styr föreningens ekonomi utifrån:

1. att årets resultat skall ge ett positivt kassaflöde
2. att storleken på kassaflödet bör svara mot årets avsättning till fonden för yttre underhåll eller på annat sätt vara relaterad till framtida underhållsbehov

För 2019 betyder det följande:

1. att resultatet jämfört med gjord avskrivning = $100' + 700' = 800'$, ger ett positivt kassaflöde
2. att avsättning till fonden för yttre underhåll är 328' (styrelsens förslag)

Bank och skulder

Föreningens bankförbindelser består av ett Handelsbankslån och två lån hos Nordea. Under året har föreningen amorterat 500 000 kronor.

Villkor för lånen under 2019 står i not 10 i årsredovisningen.

Resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat för 2019 på 99 676 kr, vilket överensstämmer väl med budgeten. Förbättringen jämfört med 2018 års resultat beror bland annat på lägre reparationskostnader och lägre tomträttsavgäld. Likviditeten i föreningen är god och kassaflödet positivt.

Avgifter och garagehyror

Avgiften har varit oförändrad för 2019.

Garagehyrorna är oförändrade sedan bildandet av Bostadsrättsföreningen i juni 2010. För bilägare som nyttjar möjligheten att ladda elbil tillkom 2017 en avgift på mellan 400 kr/mån (laddhybrid) och 500 kr/mån (elbil), som 2019 höjdes till 700 kr/mån.

Underhåll och investeringar

Nödvändigt underhåll för fastigheten har gjorts under året.

Parkering

Föreningen har 31 garageplatser + 3 mc-platser i lokalen som finns på Fendergatan 10. Vid årsskiftet 2016/2017 fick 6 garageplatser tillgång till möjlighet att ladda hybridbil/elbil.

Händelser under året, exempel:

- I samband med omläggning av ett av föreningens lån amorterades 0,5 mkr av lånet. Föreningen har därmed de senaste tre åren amorterat 2,4 mkr av de ursprungliga lånen på 18 mkr.
- Styrelsen beslutade i samband med höstens budgetarbete om oförändrade månadsavgifter även för 2020.
- Föreningen ansökte om statligt solcellsbidrag, inför en eventuell satsning på att installera solpaneler på taket. Nya offerter på solceller togs in.
- Beslut togs om att i en första etapp ersätta takbelysningen i korridorer och trapphus med Led-ljuskällor.
- Styrelsen undersökte möjligheterna att ersätta fjärrvärme med bergvärme, men beslutade att för tillfället inte gå vidare med frågan på grund av bristfällig lönsamhet.
- Nya förmånliga avtal tecknades med Fastighetsägarna om ekonomisk förvaltning och med Fortum om elleverans.
- Avtal tecknades med DK Utemiljö för skötsel och underhåll av föreningens enskilda mark. Nya växter planterades i rundeln och en sandlåda inköptes.
- Beslut togs om att utöka de tekniska tjänsterna från Driftia.
- Föreningens policy uppdaterades med bland annat nya riktlinjer för sena betalningar.
- En brandsinspektion genomfördes och en brandskyddsplan upprättades med förslag till åtgärder, bland annat nya skyltar vid hissar och källardörrar.
- Sopsugarna byggdes om med nedkast även för matrester och tidningar.
- Samtliga golv i korridorer och trapphus polerades för att underlätta städning och förlänga golvens livslängd.
- Ett skyddsräcke monterades på taket mellan Fendergatan 6 och 8.
- Nytt expansionskärl och ny pump installerades för att förbättra värmeflödet.
- Föreningen har gått med i Samverkan mot brott.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 056	3 027	3079	3001
Resultat efter fin. poster (tkr)	100	-129	-196	-139
Soliditet (%)	87,5	87	86	86

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	113 152 000	-	1 894 575	-2 799 246	-128 713	112 118 615
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			328 000	-328 000		
Balanseras i ny räkning				-128 714	128 713	
Årets resultat					99 676	99 677
Belopp vid årets utgång	113 152 000	-	2 222 575	-3 255 960	99 676	112 218 292

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-3 255 960
Årets resultat	99 677
Totalt	-3 156 283
Avsättning till yttre fond	328 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 484 283
Summa	-3 156 283

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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	3 055 570	3 027 195
Övriga rörelseintäkter		16 900	32 403
Summa rörelseintäkter		3 072 470	3 059 598
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 017 159	-2 252 549
Övriga externa kostnader	4	-37 077	-19 699
Personalkostnader och arvoden	5	-70 368	-72 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 169	-688 477
Summa rörelsekostnader		-2 824 773	-3 033 704
Rörelseresultat		247 697	25 894
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		431	360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 452	-154 968
Summa finansiella poster		-148 021	-154 608
Resultat efter finansiella poster		99 676	-128 714
Resultat före skatt		99 676	-128 714
Årets resultat		99 676	-128 713

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	126 778 371	127 399 447
Inventarier, maskiner och installationer	7	107 617	128 305
Summa materiella anläggningstillgångar		126 885 988	127 527 752
Summa anläggningstillgångar		126 885 988	127 527 752
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	8 949
Övriga fordringar		53 968	52 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 711	70 931
Summa kortfristiga fordringar		122 679	132 008
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 279 822	1 167 865
Summa kassa och bank		1 279 822	1 167 865
Summa omsättningstillgångar		1 402 501	1 299 873
SUMMA TILLGÅNGAR		128 288 489	128 827 625

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 152 000	113 152 000
Fond för yttre underhåll		2 222 575	1 894 575
Summa bundet eget kapital		115 374 575	115 046 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 255 960	-2 799 246
Årets resultat		99 676	-128 713
Summa fritt eget kapital		-3 156 284	-2 927 959
Summa eget kapital		112 218 291	112 118 616
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 600 000	16 100 000
Summa långfristiga skulder		15 600 000	16 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		135 739	230 079
Övriga skulder		19 200	21 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		315 259	357 930
Summa kortfristiga skulder		470 198	609 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 288 489	128 827 625

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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 22 procent.

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	10%	(10%)
Installation laddningsstationer elbil	10%	(10%)
Byggnadinventarier	20%	(0)

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.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 386 765	2 386 753
Hyror	645 715	616 727
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 130	13 878
Övriga hyresintäkter	8 960	9 837
	3 055 570	3 027 195

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	58 140	65 402
Städning	176 000	115 403
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 341	3 780
Trädgårdsskötsel	74 313	104 303
Snöröjning	77 233	80 890
Reparationer	118 871	240 040
El	158 533	128 642
Uppvärmning	244 507	269 548
Vatten	90 692	89 025
Sophämtning	88 407	91 683
Försäkringspremie	49 153	33 505
Tomträttsavgäld	468 100	643 058
Fastighetsavgift bostäder	33 688	32 757
Fastighetsskatt lokaler	36 550	39 320
Övriga fastighetskostnader	8 465	22 476
Kabel-tv/Bredband/IT	162 933	170 224
Förvaltningsarvode ekonomi	95 024	92 628
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	600
Panter och överlåtelser	9 068	16 560
Juridiska åtgärder	38 991	840
Övriga externa tjänster	11 150	11 865
	2 017 159	2 252 549

Underhåll

Inget Planerat Underhåll har förekommit

- -

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

2 017 159 **2 252 549**

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	5 270	5 699
Konsultarvode	10 000	-
Besiktning och utredning	6 807	-
Revisionsarvode	15 000	14 000
Summa	37 077	19 699

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	10 368	12 979
	70 368	72 979

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	131 152 000	131 152 000
-Ombyggnad	120 312	120 312
-Tillkommit under året	58 405	-
	131 330 717	131 272 312

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-3 872 865	-3 205 070
-Årets avskrivning enligt plan	-679 481	-667 795
	-4 552 346	-3 872 865

Redovisat värde vid årets slut

126 778 371 127 399 447

Taxeringsvärde

Byggnader	71 655 000	63 932 000
Mark	66 000 000	45 000 000
	137 655 000	108 932 000

Bostäder	134 000 000	105 000 000
Lokaler	3 655 000	3 932 000
	137 655 000	108 932 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Installationer	181 545	181 545
	181 545	181 545

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-53 240	-32 558
-Årets avskrivning enligt plan	-20 688	-20 682
	-73 928	-53 240

Redovisat värde vid årets slut

107 617 128 305

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	1 279 822	1 167 865
Summa	1 279 822	1 167 865

Not 9 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	113 152 000	-	1 894 575	-2 799 246	-128 713	112 118 615
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			328 000	-328 000		
Balanseras i ny räkning				-128 714	128 713	
Årets resultat					99 676	99 676
Belopp vid årets utgång	113 152 000	-	2 222 575	-3 255 960	99 676	
Totalt bundet eget kapital			115 374 575	Totalt fritt eget kapital		112 218 292
				-3 156 283		

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2020-10-30	0,85%	3 600 000	4 100 000
Nordea Hypotek	2021-05-14	0,95%	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2021-05-14	0,95%	6 000 000	6 000 000
			15 600 000	16 100 000

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>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020 - 05-01

Bo Westmar

Gert Svensson

Carlo Stecksén

Ane Sofie Sjövoll Jakobsson

Göran Lemos

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 05-27

Eva Stein, auktoriserad revisor Allegretto Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Henriksdalskajen
Org.nr 769615-3944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Henriksdalskajen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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.

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 Henriksdalskajen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

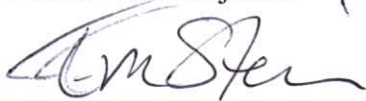
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 maj 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor