

# Årsredovisning

för

## Brf Lästmakarpalatset

769622-1725

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16 <i>Ch.</i>

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lästmakarpalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2011-03-02 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-10-03.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Stockholms Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Stockholm Bocken 51, Stockholms Kommun. Föreningens gatuadresser är Lästmakargatan 18, 111 44 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret AB. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad för 72 kvm lokalyta.

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Björn A Samuelson	Ordförande	2020
Kenneth André	Vice ordförande/kassör	2020
Torbjörn Bernhardsson	Ledamot	2020
Karl Elfman	Ledamot	2020
Cecilia Winbladh	Ledamot	2020
Aram Fili	Suppleant	2020
Oskar T Arvidsson	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 (5) protokollförda sammanträden. Inget styrelsearvode har utgått under räkenskapsåret. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### **Revisor**

Stämman valde auktoriserade revisorn Claudio Henriksson, Stromson Revisionsbyrå till revisor, samt auktoriserade revisorn Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå till revisorssuppleant, båda fram till och med ordinarie föreningsstämma 2020. Arvode till revisorn utgår enligt löpande räkning. *ch.*

### Valberedning

Ingen utsedd tills vidare

### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Etcon Fastighetsteknik AB har enligt avtal skött den tekniska förvaltningen.

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Bocken 51 med en tomtareal om 300 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2011. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 44 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Den totala ytan uppgår till 2 438 kvm varav boyta är 2 366 och lokalytan är 72 kvm.

### Lägenhetsfördelning

16 stycken 1 rum och kök  
25 stycken 2 rum och kök  
2 stycken 3 rum och kök  
1 stycken 7 rum och kök

En av ettorna och en av tvåorna är sammanslagna till en lägenhet vilket kommer att formaliserad till en bostadsrätt under 2020

### Viktiga avtal

Bevakning	Avarn Security/Securitas
El	Fortum Markets
Finansiering/bank	SEB
Fjärrvärme	Fortum Värme
Försäkring	Brandkontoret
Hiss	Schindler
Lås/låsschema	Begelås/Assa
Sophantering	HA Recycling
Städning	Clean Smart
Bredband & telefoni, tv	Bahnhof/Sappa
Vatten	Stockholm Vatten

Föreningen har tecknat avtal med Securitas områdesbevakning  
Avtalet med AVARN har sagts upp under räkenskapsåret och löper till och med 1:a halvåret 2020.  
Föreningens lokal om 72 kvm var under räkenskapsåret uthyrd till Fredersen Advokatbyrå AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2018 låtit utföra en utredning med anledning av risker kopplade till föreningens skattemässiga status som äkta förening. Med stöd av utredningen beslutade styrelsen att andelen okvalificerad yta max får uppgå till 30 procent av summan av föreningens totala hyresvärden. Beslutet fattades mot bakgrund av att styrelsen ansåg sig ha svårt att bedöma eller kontrollera huruvida kriterierna för andrahandsuthyrningar uppfyller kraven för Skatteverkets definition av kvalificerade andelar. Styrelsen ansåg därmed att man tillskapat sig en säkerhetsmarginal upp till den lagstadgade gränsen på 40 procent för oäkta föreningar. Denna händelse är fortsatt väsentlig för räkenskapsåret 2019

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag med anledning av lagändring i lag om ekonomiska föreningar, som även gäller bostadsrättsföreningar, att fastställa föregående års stämmobeslut. Föreslagna stadgeändringarna avser kallelsetid till ordinarie föreningsstämma samt tidpunkt då årsredovisningen ska avlämnas till revisorn och finnas tillgänglig för medlemmarna. Då förslaget bifallits på två av varandra efterföljande stämmor träder det i kraft enligt föreningens stadgar 57 § om stadgeändringar. *Ch.*

Miljöförvaltningen i Stockholms stad genomförde under november 2018 en inspektion angående föreningens egenkontroll av fastigheten. Styrelsen beslutade enligt rekommendation att genomföra en radonmätning. Denna har inte godkänts av mätningstekniska orsaker och är under 2019 reklamerad till utförande entreprenör för kompletteringar under 2019/20.

Föreningen har under 2019 lanserat en hemsida för medlemmar, boende och marknadsaktörer. Soprummet har kompletterats med kärl för källsortering av batterier och ljuskällor.

### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-12.

Extra föreningsstämma ägde rum 2019-11-06 med anledning till förslaget till stadgeändring.

### Föreningsaktiviteter under året

#### Underhåll och underhållsplan

Föreningen avsätter medel till underhållfond i enlighet med den ekonomiska planen.

#### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Radonmätning	2018/2019	Startades 2018 och pågår under 2019/20

#### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Renovering och utsmyckning av entré inklusive bottenplan och innergård planeras under 2020.

Underhållsplan för de kommande 20 åren skall upphandlas under 2020

Nytt inpasseringssystem samt ett nytt system för kameraövervakning (ersätter system AVARN) kommer att upphandlas och installeras under 2020. *Ch.*

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 46 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det 3 st överlåtelser.

### Överlåtelse och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 500 kr (år 2019, 46 500 kr).

### Föreningens Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

### Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2019 och uppgick till 676 kr/kvm. Inga avgiftshöjningar för 2020 är planerade. *dh.*

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift kr/kvm	676	676	676	676	676
Nettoomsättning	2 068	1 789	2 027	2 066	2 024
Årets resultat	- 645	- 1 257	- 531	- 709	- 599
Totalt eget kapital	169 742	170 387	171 644	172 176	172 885
Balansomslutning	193 031	193 629	195 804	196 057	197 707
Soliditet	87,9%	88,0%	87,7%	87,8%	87,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	191 800	193 006	194 212	195 418	196 625
Taxeringsv., byggnader och mark	127 814	95 398	95 398	95 398	78 208
Taxeringsvärde, byggnader	64 959	52 386	52 386	52 386	44 351
Bankskuld	22 658	22 858	23 208	23 408	24 233
Bankskuld kr/kvm	9 576	9 661	9 809	9 893	10 242
Belåningsgrad	18%	24%	24%	25%	31%
Amortering under året	200	350	200	825	240
Likvida medel	1 162	514	798	518	1 030
Likviditet	189%	80%	138%	135%	280%
<b>Kassaflöde, kr/kvm</b>	<b>240</b>	<b>- 21</b>	<b>295</b>	<b>204</b>	<b>249</b>
<b>Avsättning yttre fond, kr/kvm</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>32</b>

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (*sparande till framtida underhåll*) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/ (kvm bostadsyta + lokalyta) *ch.*

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	174 378 000	458 823	-3 192 481	-1 257 299
Disp. föregående års resultat			-1 257 299	1 257 299
lanspråktagande av yttre fond		0	0	
Avsättning yttre fond		123 032	-123 032	
Årets resultat				-644 966
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>174 378 000</b>	<b>581 855</b>	<b>-4 572 812</b>	<b>-644 966</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-4 572 812
årets resultat	-644 966
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-5 217 778</b>

För 2019 föreslår styrelsen föreslår följande disposition:

avsättning till yttre fond enligt uh-plan	127 814
ianspråktagande av uh-fond	-23 550
i ny räkning överföres	-5 322 042
<b>Summa</b>	<b>-5 217 778</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*Ch.*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 068 101	1 789 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 068 101</b>	<b>1 789 065</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 014 551	-1 290 524
Övriga externa kostnader	4	-47 533	-97 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 206 254	-1 206 254
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 268 338</b>	<b>-2 594 558</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-200 237</b>	<b>-805 493</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 730	-452 083
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-444 729</b>	<b>-451 806</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-644 966</b>	<b>-1 257 299</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-644 966</b>	<b>-1 257 299</b>

ch.

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	191 799 516	193 005 770
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 799 516</b>	<b>193 005 770</b>

---

#### Summa anläggningstillgångar

191 799 516

193 005 770

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		469	38 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	68 664	70 165
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 133</b>	<b>108 608</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 161 985</b>	<b>514 343</b>
		<b>1 231 117</b>	<b>622 951</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

193 030 633

193 628 721

ch.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		174 378 000	174 378 000
Fond för yttre underhåll		581 855	458 823
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>174 959 855</b>	<b>174 836 823</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 572 812	-3 192 481
Årets resultat		-644 966	-1 257 299
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 217 778</b>	<b>-4 449 780</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>169 742 077</b>	<b>170 387 043</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	22 457 535	22 507 535
Övriga skulder		180 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 637 535</b>	<b>22 507 535</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	200 000	350 000
Leverantörsskulder		133 596	204 012
Skatteskulder		4 961	6 151
Övriga skulder		109 644	8 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	202 820	165 303
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>651 021</b>	<b>734 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>193 030 633</b>	<b>193 628 721</b> <i>Ch.</i>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Rak avskrivningsplan tillämpas med nyttjandeperioden 100 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas  
Byggnader

100 år

linjär

#### Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar, 0,1% av taxeringsvärdet. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift från bostadsrätter	1 599 195	1 599 204
Hysesintäkt, lokal	360 000	106 000
Hysesrabatter	-61 400	-21 200
Fastighetsskatt, lokal	48 140	12 950
Värme, lokal	9 000	2 650
Bredband	106 260	84 480
Intäkt avgift överlåtelse- och panthantering	5 346	4 094
Påminnelseavgifter	1 560	840
Övr ersättningar och intäkter	0	47
<b>Summa</b>	<b>2 068 101</b>	<b>1 789 065</b>

ch.

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, se spec nedan.	70 399	297 038
Planerat underhåll, se spec nedan.	23 550	0
El	81 930	84 365
Uppvärmning	201 934	203 073
Vatten & Avlopp	53 058	52 085
Avfallshantering	42 178	46 256
Obligatorisk ventilationskontroll	0	75 517
Besiktning	3 374	10 544
Bevakningskostnader	42 840	30 485
Fastighetsförsäkring	40 626	35 592
Bredband	119 104	114 982
Fastighetskötsel	57 060	60 040
Teknisk förvaltning	95 640	92 076
Förbrukningsinventarier	5 871	16 798
Ekonomisk förvaltning	67 167	75 019
Fastighetsskatt	48 140	43 980
Trädgårdsskötsel	2 288	0
Kommunal fastighetsavgift	30 272	29 392
Överlåtelse och pantsättningsavgift	5 346	4 095
Föreningsstämma	9 376	4 690
Övriga administrativa kostnader	14 398	14 497
<b>Summa</b>	<b>1 014 551</b>	<b>1 290 524</b>
<b>Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll/material	15 287	23 762
Bostäder	0	2 625
Lokaler	3 406	172 375
Gemensamma utrymmen	2 482	14 813
Värme	7 921	2 625
Ventilation	880	0
Installationer el	0	25 523
Tele/TV/Porttele	0	9 216
Hissar	11 266	15 995
Installationer lås	5 314	10 515
Dörrar	11 158	0
Fasader	1 100	0
Markytor	11 585	13 961
Försäkringsskador	0	5 628
<b>Summa</b>	<b>70 399</b>	<b>297 038</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Hissar	23 550	0
<b>Summa</b>	<b>23 550</b>	<b>0</b>

Ch.

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	117 556 973	117 556 973
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 556 973</b>	<b>117 556 973</b>
Ingående avskrivningar	-6 581 620	-5 375 366
Årets avskrivningar	-1 206 254	-1 206 254
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 787 874</b>	<b>-6 581 620</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 769 099</b>	<b>110 975 353</b>
Bokfört värde byggnader	109 769 099	110 975 353
Bokfört värde mark	82 030 417	82 030 417
	<b>191 799 516</b>	<b>193 005 770</b>
Taxeringsvärden byggnader	64 959 000	52 386 000
Taxeringsvärde mark	62 855 000	43 012 000
	<b>127 814 000</b>	<b>95 398 000</b>

Fastighetsbeteckning: Stockholm Bocken 51  
Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 2011 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 958	40 626
Förutbetalt bredband	9 460	15 044
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 246	14 495
<b>Summa</b>	<b>68 664</b>	<b>70 165</b>

Ch.

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,59	2022-03-28	2 975 000	0
SEB	1,59	2022-03-28	2 642 535	0
SEB	1,44	2022-03-28	2 750 000	0
SEB	1,50	2022-12-28	5 910 000	0
SEB	2,46	2026-11-28	4 690 000	0
SEB	2,93	2027-12-28	3 690 000	200 000
<b>Summa</b>			<b>22 657 535</b>	<b>200 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 22 457 535 (22 507 535) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 200 000 (350 000) kronor. På balansdagen utgör 200 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 200 000 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 21 657 535 (21 107 535) kronor.

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	25 642 535	25 642 535
<b>Summa</b>	<b>25 642 535</b>	<b>25 642 535</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnad	5 793	5 824
Avfall	0	5 530
Hyror och avgifter	169 527	127 949
Extern revision	27 500	26 000
<b>Summa</b>	<b>202 820</b>	<b>165 303</b>

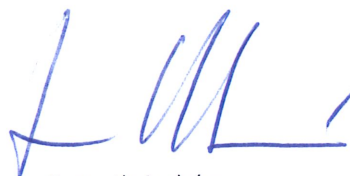
Ch.

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**  
Föreningen har beslutat att hålla årsavgifterna för 2020 oförändrade.

Stockholm 2020 - 06-08



Björn Samuelson  
Ordförande



Kenneth André



Torbjörn Bernhardsson

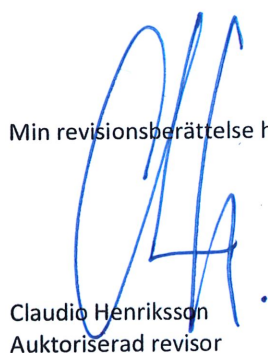


Karl Elfman



Cecilia Winblad

Min revisionsberättelse har lämnats



Claudio Henriksson  
Auktoriserad revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lästmakarpalatset  
Org.nr. 769622-1725

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lästmakarpalatset 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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. Risken 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 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 Lästmakarpalatset för år 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 överträdelse 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 8 juni 2020

Claudio Henriksson  
Auktoriserad revisor