

Brf Poeten Org nr. 769618-0582

# Årsredovisning för räkensårsåret 2019



Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

*Handwritten signatures in blue ink:*  
JK  
S  
AS  
PK

Brf Poeten  
Org.nr 769618-0582

Styrelsen för Brf Poeten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019, vilket är föreningens 9:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kr. Uppgift inom parantes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

### Föreningens fastighet

Föreningen har den 13 november 2009 förvärvat fastigheten Lycksaligheten 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 3 december 2010.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar samt källarvåning med totalt 146 bostadsrättslägenheter, total boyta ca 12 197 m<sup>2</sup> samt nio lokaler med total uthyrningsbar yta om ca 700 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 103 garageplatser och sju MC-platser i GA:2.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Brf Poeten har motsvarande mer än 80 % av intäkterna som kommer från privatägda bostadsrätter. Den övriga andelen icke kvalificerade intäkter utgörs av hyreslokaler, garage, antennplats och övernattningslägenhet. Skatteverkets gräns för en äkta bostadsrättsförening går vid att ha minst 60 % från privatägda bostadsrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa inkl. tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra och en tvättstuga. Tvättstuga och övernattningslokalen bokas via systemet Aptus som nås via föreningens hemsida, [www.brfpoeten.se](http://www.brfpoeten.se)

### Gemensamhetsanläggning

Gården; Lycksaligheten GA:1 gård för utevistelse tillsammans med Lycksaligheten 2, Brf Lycksaligheten.

Garaget; Lycksaligheten GA:2 underjordiskt garage tillsammans med Lycksaligheten 2 och Lyckolandet 1. Garageplatserna har en genomsnittlig belägningsgrad näst intill 100 %.

### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende anslutning till Lycksaligheten 2:s spillvattenledning. Belastande servitut för föreningens fastighet finns avseende belysning för allmänna gator, allmän gångväg samt byggnadsdetaljer mm.

### Förvaltning

Einar Mattson Fastighetsförvaltning AB sköter den tekniska- och ekonomiska förvaltningen.  
Uthyrning av garaget sköts av AdEx Fastighetsutveckling AB.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 236 (245 stycken 2018) medlemmar.  
Överlåtelse, pantsättnings och andrahandsuthyrningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Under året har 12 lägenheter överlåtits, vilka fördelas enligt följande:

Antal rum	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>
Antal överlåtna	1	3	7	1	0

### Föreningens lokaler

Föreningens samtliga 9 lokaler är uthyrda enligt nedanstående, utöver nedan lokaler uthyrs antennplatser. Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande per 2019-12-31:

Lokal	Hyresgäst	Lokaltyp och varumärke	Moms	m2	Löptid
1	Restaurang Esuki AB	Restaurang - "Esuki Sushi"	Ja	75	2024-03-31
2	Seaside Hornsberg AB	Restaurang - "Bankomat"	Ja	205	2024-12-31
3	Snurrar AB	Restaurang - "Cok"	Ja	65	2020-09-30
4	Lilys Burger AB	Restaurang - "Lilys Burger"	Ja	98	2022-10-31
5	CGS Service AB	Närbutik - "Direkten"	Ja	65	2022-04-30
6	Ho's Jr AB	Restaurang - "Ho's Bakficka"	Ja	50	2021-09-30
7	Franzen Kemtvätt &Skrädderi AB	Skomakeri - "Franzen Kemtvätt &Skrädderi"	Ja	35	2021-08-31
8	Hedman Naprapater AB	Friskvård - "Hedman Naprapater"	Ja	47	2023-09-30
9	Franzen Kemtvätt &Skrädderi AB	Kemtvätt - "Franzen Kemtvätt &Skrädderi"	Ja	44	2023-09-30

## Föreningens ekonomi

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2010 och har åsatts värdeår 2010.

Bostadsrättslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningen har anpassat bokföringen efter bokföringsnämndens riktlinjer och har från och med verksamhetsåret 2014 en rak avskrivning på fastigheten. Styrelsen är medveten om att verksamheten kommer att gå med ett bokföringsmässigt underskott som konsekvens av detta. Avskrivningstiden på föreningens fastighet är 120 år med lika stora årliga avskrivningsbelopp (dvs. rak avskrivning).

### Flerårsjämförelse och nyckeltal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning(tkr)	10.907	10.834	10.725	10.379	10.160
<b>Kassaflöde från resultaträkning tkr</b>	<b>3.131</b>	<b>3.315</b>	<b>2.904</b>	<b>2.944</b>	<b>1.640</b>
Föreningslån tkr	103.000	105.500	108.500	111.500	123.028
Soliditet (%)	84%	84%	83%	83%	82%
<b>Föreningslån per m<sup>2</sup> boyta</b>	<b>8.445</b>	<b>8.649</b>	<b>8.896</b>	<b>9.142</b>	<b>10.087</b>
<b>Årsavgift per m<sup>2</sup> *)</b>	<b>575</b>	<b>575</b>	<b>575</b>	<b>575</b>	<b>575</b>
Hysesintäkter per m <sup>2</sup> *)	285	298	288	261	248
Drift & underhåll per m <sup>2</sup> *)	480	425	455	424	342
Räntekostnader per m <sup>2</sup> *)	119	161	167	202	357
Kassaflöde per m <sup>2</sup> *)	256	272	238	241	134
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1,4%	1,8%	1,8%	2,2%	3,6%

\*) per kvadratmeter bostadsyta 12 197 m<sup>2</sup>

Handwritten notes in blue ink, including the number 20, a signature, and other illegible scribbles.

### Årsavgifter

Sedan starten 2010 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift är 575kr/m<sup>2</sup> boyta. Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift även under 2020.

I tabellen ovan presenteras siffror från 2011 års bokslut, som var det första riktiga verksamhetsåret för Brf Poeten.

### Hysesintäkter

Hysesintäkter från föreningens lokaler, antennplatser och garagehyra ökar föreningens intäkter som gör att månadsavgifterna kan hållas på en lägre nivå. Hysesintäkter svarade 2019 för 32% av föreningens totala intäkter, vilket ger indikation på dess betydelse.

### Drift & Underhåll

Här ingår posterna Driftskostnader, Övriga kostnader och Personalkostnader från resultaträkningen. Något högre kostnader för drift och underhåll jämfört med föregående år. Bakgrunden är främst att föreningen investerat El laddstolpar i garaget.

### Räntekostnader

Räntekostnaderna har fortsatt att sjunka, genom omläggning och omförhandling av lån. Föreningen har sedan 2010 amorterat drygt 20 mkr av de initiala banklånen om 124.0 mkr. Effekten syns i lägre räntekostnader som bidrar till ett förbättrat kassaflöde från resultaträkningen. Den vägda räntebindningstiden på föreningens banklån är 28 månader.

Föreningen har per 2019-12-31 den långfristiga finansieringen i Nordea, som också är kontoförande bank är Nordea. I samband med förfall av respektive lån sker en upphandling med olika banker med målsättning att erhålla fördelaktiga räntevillkor och löptider för räntebindning med olika förfall. Se vidare not 8 *Skulder till kreditinstitut*.

### Kassaflöde från resultaträkningen

Definieras som Årets resultat plus Av- och nedskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar. Detta resultatbegrepp ger en mer rättvis jämförelse mellan åren och är opåverkat av förändrade avskrivningsregler. Kassaflödet från resultaträkningen ger även ett bättre mått på möjliga amorteringar och investeringar.

### Föreningens rating

Analysföretaget Allabrf AB som hjälper köpare av bostadsrätter med oberoende betyg/rating på bostadsrättsföreningar ger Brf Poeten betyget A på en skala mellan AAA och C. Betyget A är klart godkänt och bygger på statistik och föreningens årsredovisningar t.o.m. 2018. Höga delbetyg för Brf Poeten vad gäller avgiftsnivå-, kassaflöde- resp. drift & underhåll per kvm, men lägre delbetyg för belåning per kvm bostadsyta och historiska räntekostnader.

Styrelsen har som målsättning att fortsätta de senaste fem årens genomsnittliga amorteringstakt om ca 2-3 mkr/år och därmed sänka belåningen och minska föreningens framtida kostnadsräntor. Detta ger även framtida utrymme att kunna öka krediterna igen för att finansiera större underhållsarbeten eller investeringar i byggnaden.

Vid bedömning av föreningens skuldsättning och belåning per kvm ska man ta hänsyn till att föreningen äger sin fastighet och att byggnaden är nybyggd, färdigställd 2010. Vidare så har föreningen dolda värden i hyreslokalerna och garage som genererar intäkter (ca 3,5 mkr/år).

### **Verksamhet under året**

#### Byggnaden

För ökad säkerhet har skalskyddet vid tillträde till trapphusen förbättrats, genom grindar mot innergården. Vidare har styrelsen arbetat vidare med mindre ombyggnation i garaget för att skapa separata soprum för föreningens kommersiella lokaler.

Styrelsen har månadsvisa möten med föreningens tekniska och ekonomiska förvaltare Einar Mattson Fastighetsförvaltning AB, där löpande frågor kring föreningens kommersiella hyresgäster avhandlas. Större beslut avseende hyresgäster beslutas av styrelsen. Vidare diskuteras stående punkter kring den tekniska förvaltningen, såsom löpande och långsiktigt underhåll, ventilationskontroll, brandskydd med mera.

Styrelsen har vidare tillsatt separata arbetsgrupper för större projekt såsom el-laddstolpar, ombyggnation av garaget, säkerhet, ekonomi och finansiering, kommunikation till föreningens medlemmar med mera.

#### Garaget – installation av el-laddstolpar

Föreningsstämman biföll, under 2018, propositionen avseende installation av elladdstolpar i garaget. Under först kvartalet 2019 slutfördes projektet med att installera infrastruktur och ladd boxar för bilar med eldrift eller elhybrid.

#### Finansiering

Styrelsen har under året omförhandlat ytterligare lån som förfallit och uppnådde en sänkning av utlåningsbanks marginal på cirka 0,2%-enheter.

#### Källsortering

Styrelsen har under året förbättrat källsorteringsmöjligheterna för föreningen med sortering av matavfall. Tanken med det är att matavfall, som utgör ca 40% av soporna, hämtas och omvandlas till biogas och biogödsel vilket är bra för klimatet. -Hämtning av matavfall är kostnadsfri och bra för föreningens ekonomi till skillnad från hämtning av hushållsavfall som pengar.

### Gårdsgruppen

Gårdsgruppen har träffats kontinuerligt under året. Den huvudsakliga arbetsuppgiften har varit att ta fram förslag till och beställa kompletteringar för utformningen av innergården. Staket, planteringar, stenlagda gångar och en stabilare upphängning av skyddsnetet vid fotbollsplanen har härefter utförts av förvaltaren under sommaren. Vidare har beskärning av träden genomförts av en inhyrd firma under hösten. I övrigt har Gårdsgruppen arrangerat Poetens och Lycksalighetens årliga glöggmingel på innergården samt gårdsstädningarna.

### Hemsidan/Kommunikation

Styrelsen sköter fr.o.m. juni 2013 själva uppdateringen på hemsidan och även i form av nyhetsbrev. Fördelen är att vi snabbare kan komma ut med nyheter och inte minst spara betydande belopp åt föreningen. Under året har hemsidan uppdaterats med informationsinlägg. För medlemmarna i Brf Poeten finns det en facebookgrupp "*Vi som bor i Brf Poeten*" med cirka hundra medlemmar.

### Städning

Under året anordnades två städdagar, vår och höst. Städning av gård, cykelförråd, tvättstuga och soprum genomfördes samt att källarförråden rensades på saker placerade utanför burarna. Vid dessa tillfällen har även en stor container beställts där medlemmarna kunnat slänga grovt avfall.

### Planerad verksamhet för kommande år

- Soprummen: Åtgärder för att förbättra miljön i soprummen, genom separata soprummen för de kommersiella hyresgästerna.
- Energibesparande åtgärder: Utredning kring solceller.
- Förvaltningsavtal: Upphandling av förvaltningsavtal vilket löper ut under 2020
- Säkerhetsfrågor i byggnaden och gården. Verka för gransamverkan och att föreningen har engagerade medlemmar.
- Trivselhöjande frågor. Arbeta med trivselfrågor i föreningen. Samarbeta med grannföreningen.

### Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman 2019-06-11 haft följande sammansättning:

Annika Joos	Ordförande
Hans Fagerberg	Ledamot
Lena Johansson	Ledamot
Johan Rylander	Ledamot
Bengt Jäderberg	Ledamot
Lennart Karlström	Suppleant
Thomas Ivarsson	Suppleant
Pia Eriksson	Suppleant
Hayder Al-Najem	Suppleant

Handwritten notes in blue ink, including the number 7 and some illegible scribbles.

Styrelsen har under året 2019 hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens räkning finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

Karl-Henrik Westlund, R3 Revisionsbyrå Stockholm, är revisor.  
Patrik Olofson, Solvit Revision AB, är revisorssuppleant

Valberedning

Jonas Cedergrip (sammankallande)  
Susan Zilahi  
Ulf Almqvist  
Linus Kyrklund

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	324 679 000	243 818 000	2 229 145	-5 226 391	-442 432	565 057 322
Disposition av föregående års resultat:						
Årets resultat			304 925	-747 357	442 432	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>324 679 000</b>	<b>243 818 000</b>	<b>2 534 070</b>	<b>-5 973 748</b>	<b>-626 466</b>	<b>564 430 856</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 973 749
årets förlust	-626 466
	<b>-6 600 215</b>
behandlas så att avsättning till yttre fond i ny räkning överföres	304 295
	-6 904 510
	<b>-6 600 215</b>

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



Brf Poeten

Org.nr 769618-0582

<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			
<b>Summa rörelseintäkter</b>	2	10 907 512 <b>10 907 512</b>	10 834 419 <b>10 834 419</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 850 886	-5 178 956
Personalkostnader och arvoden		-234 212	-159 554
Avskrivningar	4	-230 652	-226 382
<b>Summa fastighetskostnader</b>		-3 757 981	-3 757 981
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 073 731</b>	<b>-9 322 873</b>
		<b>833 781</b>	<b>1 511 546</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 460 248	-1 959 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 460 248</b>	<b>-1 953 978</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-626 466</b>	<b>-442 432</b>

*-JN H  
Mij & J.*

Brf Poeten

Org.nr 769618-0582

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	667 707 849	671 465 830
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>667 707 849</b>	<b>671 465 830</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>667 707 849</b>	<b>671 465 830</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 025	40 754
Övriga fordringar		92 603	29 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 236	242 827
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>310 864</b>	<b>313 576</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 312 368	2 080 546
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 312 368</b>	<b>2 080 546</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 623 232</b>	<b>2 394 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>670 331 081</b>	<b>673 859 952</b>

yr dn  
A. J. ij

Brf Poeten

Org.nr 769618-0582

<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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		568 497 000	568 497 000
Fond för yttre underhåll		2 534 070	2 229 145
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>571 031 070</b>	<b>570 726 145</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 973 749	-5 226 391
Årets resultat		-626 466	-442 432
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 600 215</b>	<b>-5 668 823</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>564 430 855</b>	<b>565 057 322</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	103 000 000	105 500 000
Mottagna depositioner		987 550	922 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>103 987 550</b>	<b>106 422 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		551 995	719 872
Skatteskulder		77 756	9 829
Övriga skulder		79 770	175 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 203 155	1 474 548
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 912 676</b>	<b>2 380 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>670 331 081</b>	<b>673 859 952</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	7 011 264	7 011 256
Hyror	3 471 306	3 638 131
Övriga intäkter	424 942	185 031
	<b>10 907 512</b>	<b>10 834 418</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	832 562	665 729
Reparationer	1 005 440	928 885
Planerat underhåll	725 148	386 400
Förvaltningsavtal	612 062	546 769
Fastighetsförsäkring	172 245	134 088
Fastighetsskatt	510 848	430 982
El	336 519	414 402
Uppvärmning	824 857	864 770
Vatten	218 939	230 502
Sophämtning	176 984	198 589
Kabel-TV och bredband	435 282	377 841
	<b>5 850 886</b>	<b>5 178 957</b>

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**

	2019	2018
Styrelsearvoden	186 000	182 000
Sociala avgifter	44 652	44 382
	<b>230 652</b>	<b>226 382</b>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**Not 5 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	692 497 000	692 497 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>692 497 000</b>	<b>692 497 000</b>
Ingående avskrivningar	-21 031 170	-17 273 189
Årets avskrivningar	-3 757 981	-3 757 981
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 789 151</b>	<b>-21 031 170</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>667 707 849</b>	<b>671 465 830</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,66	2020-11-30	2 300 000
Nordea	0,82	2021-02-17	14 000 000
Nordea	1,05	2020-11-18	19 600 000
Nordea	1,13	2022-11-16	20 000 000
Nordea	0,87	2024-11-04	23 300 000
Nordea	2,15	2023-05-26	23 800 000
			<b>103 000 000</b>


**Not 7 Ställda säkerheter**

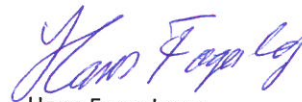
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	124 000 000	124 000 000
	<b>124 000 000</b>	<b>124 000 000</b>

Brf Poeten  
Org.nr 769618-0582

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 5 APRIL 2020

  
Annika Joos  
Ordförande

  
Hans Fagerberg

  
Lena Johansson

  
Johan Rylander

  
Bengt Jäderberg

Min revisionsberättelse har lämnats 5/4 2020

  
Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Poeten  
Org.nr. 769618-0582

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Poeten 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 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 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 Poeten 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 enligt god revisionssed 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:

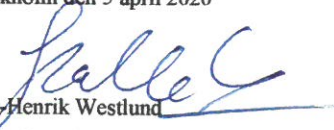
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 5 april 2020

  
Karl Henrik Westlund

Auktoriserad revisor