

Årsredovisning för  
**Brf Vaktaren 17**  
769609-1508

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	11

**Brf Vaktaren 17**

769609-1508

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen är ett bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs betrakta som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är Stockholm kommun.

Avgifterna för föreningens bostäder var 0 kr under 2019 och planeras vara oförändrade under 2020.

**FASTIGHETEN**

Föreningen äger fastigheten Stockholm Vaktaren 17, vilken är belägen vid Fridhemsplan på adressen S:t Eriksgatan 29. Tomtarealen uppgår till 762 kvm.

Byggnaden på fastigheten uppfördes åren 1935-36 och består av två delar, ett gatuhus i fem våningar och ett gårdshus i tre våningar. Byggnadens totalyta uppgår enligt fastighetstaxeringsbeslut till 2 710 kvm, varav 1 274 kvm utgör lägenhetsyta för bostadsrätter och 1 436 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme genom Stockholm Exergi AB (Fortum).

*Utförda investeringar och större underhållsarbeten etc. på fastigheten*

Ny cirkulationspump till värmecentral	2019
Nytt expansionskärl	2019
Bauer reningssystem för VS	2019
Installation av digitala elmätare	2019
Nya porttelefoner och avläsare	2019
Målning av fotrännor på yttertaket av fastigheten	2018
Byte av takslingor och elskåp på vindarna	2018
Byte av lågenergilampor i trapphusen	2018
Takrenovering över Åhlens	2018
Byggnation av altan med pergola	2018
Konvertering av gropsoprummet på gården till förråd	2018
Installation av Intelligy-system för att styra fjärrvärmern	2018
Installation av Yale Doorman lås på dörrar	2018
Renovering av soprummet till miljörum	2017
Installation av belysning på gården	2017
Installation av gemensam el	2017
Installation av ventilationsaggregat till butikslokalen	2017-2015
Installationer av matavfallskvarnar	2016
Slipning/polering av stengolvet i trapphusen	2016
Uppdaterat porttelefon/koder och säkerhet	2016-2015
Renovering av fönstren	2014
Renovering av tvättstuga	2013
Gården – planering och förverkligande	2012-2011
Byte av takplåt	2011
Byte av entréparti och övriga gemensamma dörrar	2010
Renovering av trapphusen	2010-2009
Byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter	2009
Installation av balkonger	2008

**Brf Vaktaren 17**

769609-1508

**FÖRVALTNING**

Ekonomisk förvaltning inklusive hållande av lägenhetsförteckning har utförts av Fastighetsägarna. Teknisk förvaltning har utförts av Ekströms Service AB.

**LÄGENHETER OCH LOKALER**

Föreningen upplåter 21 lägenheter som bostadsrätt om totalt 1 274 kvm, vilka är fördelade enligt följande:

1 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
11 st	4 st	5 st	1 st

Under verksamhetsåret har inga lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningen upplåter en lokal om 122 kvm till sjukgymnastik samt 1 314 kvm till butik. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrningen.

**FÖRENINGSSTÄMMOR OCH STYRELSEN**

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 14 maj 2019, deltog elva medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Johan Ljung	Ledamot och ordförande
Liisa Aalto	Ledamot
Navaneetha Nachimuthu	Ledamot
Niklas Rygart	Ledamot
Rune Kristensen	Ledamot
Jesper Ingemarsson	Suppleant
Jonas Myrström	Suppleant
Markus Lilldalen	Revisor
Nadja Goliath	Valberedning

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft tio protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerligt kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort 8 stycken medlemsutskick per e-post under året.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Väsentliga händelser under verksamhetsåret har varit balansering av värmesystemet i husen, cirkulationspump till värmesystemet byttes ut, nytt expansionskärl, ett nytt filter skaffades för värmeväxlaren, digital avläsning av elförbrukning skaffades, fortsatt planering för att fräscha upp trappegångar och entrén samt att skaffa nya postboxar, offerter för hissrenovering från olika leverantörer upphandlades. Föreningen har också amorterat sina lån på 750 000 kr.

**MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen hade vid årets början samt vid årets slut trettiofyra medlemmar. Enligt stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antal medlemmar.

**Brf Väktaren 17**

769609-1508

<b>FLERÅRSÖVERSIKT</b>	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 557 697	3 421 469	3 373 691	3 332 446	3 483 274
Res i % av nettoomsättning	9,02	-1,73	0,49	-1,17	20,42
Res. efter finansiella poster	732 438	238 994	406 084	-39 154	711 631
Soliditet (%)	69,62	69,49	66,16	67,03	65,26
Balansomslutning	55 490 102	55 126 754	57 997 154	57 216 666	58 825 191
Årsavgift per kvm BOA (kr)	0	0	0	31	120
Lån per kvm BOA (kr)	11 774	12 363	13 932	13 932	14 717

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<b>Medlems- insats</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond UH</b>	<b>Kapital tillskott</b>	<b>S:a fritt  eget kap.</b>
Belopp vid årets ingång	23 759 676	9 920 941	1 564 200	901 505	2 163 973
Disp. fg. års resultat			183 600		-183 600
Årets resultat					320 842
Belopp vid årets utgång	23 759 676	9 920 941	1 747 800	901 505	2 301 216

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

**RESULTATDISPOSITION**

Föreningsstämman har att ta ställning till

Balanserat resultat föregående år	1 980 373
Årets resultat	320 842
<b>Totalt</b>	<b>2 301 215</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	222 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll Balanseras i ny räkning	2 078 615
<b>Totalt</b>	<b>2 301 215</b>

Ytterligare upplysningar vad som beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar



## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 557 697	3 421 469
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 557 697</b>	<b>3 421 469</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 784 896	-2 208 304
Övriga externa kostnader	4	-99 804	-95 325
Personalkostnader och arvoden	5	-144 687	-141 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 948	-636 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 666 335</b>	<b>-3 082 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>891 362</b>	<b>339 041</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 924	-100 047
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 924</b>	<b>-100 047</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>732 438</b>	<b>238 994</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>732 438</b>	<b>238 994</b>
Skatt		-411 596	-298 064
<b>Årets resultat</b>		<b>320 842</b>	<b>-59 070</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	52 717 191	53 279 211
Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner	7	395 798	470 726
Summa materiella anläggningstillgångar		53 112 989	53 749 937
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 112 989</b>	<b>53 749 937</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 440	1 560
Övriga fordringar		205 238	38 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 657	47 426
Summa kortfristiga fordringar		254 335	87 652
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 122 778	1 289 165
Summa kassa och bank		2 122 778	1 289 165
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 377 113</b>	<b>1 376 817</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 490 102</b>	<b>55 126 754</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 680 617	33 680 617
Fond för yttre underhåll		1 747 800	1 564 200
Kapitaltillskott		901 505	901 505
Summa bundet eget kapital		36 329 922	36 146 322
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 980 373	2 223 043
Årets resultat		320 842	-59 070
Summa fritt eget kapital		2 301 215	2 163 973
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 631 137</b>	<b>38 310 295</b>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		73 341	73 341
Summa avsättningar		73 341	73 341
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 000 000	15 750 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		-	222
Leverantörsskulder		115 071	97 792
Skatteskulder		334 643	536 297
Övriga skulder		208 869	109 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 127 041	248 836
Summa kortfristiga skulder		1 785 624	993 118
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 490 102</b>	<b>55 126 754</b>

## 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>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

#### 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	-	-11 842
Hyra, lokaler	3 160 790	3 083 459
Fastighetsskatt	272 000	224 001
Uppvärmningsersättning	107 000	106 999
IT/ Bredband	3 000	3 000
Övriga intäkter	14 907	15 852
	<u>3 557 697</u>	<u>3 421 469</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	127 364	96 122
Städning	36 850	36 671
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 795	30 262
Trädgårdsskötsel	27 578	-
Snöröjning	12 807	6 155
Reparationer	91 454	30 780
El	158 942	171 719
Uppvärmning	285 010	312 847
Vatten	45 951	43 467
Sophämtning	35 215	35 392
Försäkringspremie	34 351	34 331
Fastighetsavgift bostäder	28 917	28 077
Fastighetsskatt lokaler	272 000	224 000
Övriga fastighetskostnader	23 789	27 212
Kabel-tv/Bredband/IT	76 248	80 030
Förvaltningsarvode ekonomi	41 945	50 852
Panter och överlåtelse	420	-
Övriga externa tjänster	8 950	9 086
	<u>1 336 586</u>	<u>1 217 003</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	81 374
VA/Sanitet	247 106	-
Värme	42 262	-
Lås	158 942	176 579
Tak	-	486 926
Gård	-	191 006
Övrigt	-	55 416
	<u>1 784 896</u>	<u>2 208 304</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 784 896</b>	<b>2 208 304</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	7 160	4 190
Konsultarvode	67 628	65 935
Revisionarvode	25 016	25 200
<b>Summa</b>	<b>99 804</b>	<b>95 325</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	113 000	110 000
Sociala kostnader	31 687	31 851
	<b>144 687</b>	<b>141 851</b>

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	31 903 215	31 903 215
-Ombyggnad	12 149 223	12 149 223
-Mark	15 373 200	15 373 200
	<b>59 425 638</b>	<b>59 425 638</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 146 427	-5 509 479
-Årets avskrivning enligt plan	-562 020	-636 948
	<b>-6 708 447</b>	<b>-6 146 427</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>52 717 191</b>	<b>53 279 211</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	29 200 000	30 600 000
Mark	45 000 000	30 600 000
	<b>74 200 000</b>	<b>61 200 000</b>
Bostäder	47 000 000	38 800 000
Lokaler	27 200 000	22 400 000
	<b>74 200 000</b>	<b>61 200 000</b>

## Not 7 Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	876 781	876 781
	<u>876 781</u>	<u>876 781</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-406 055	-331 127
-Årets avskrivning enligt plan	-74 928	-74 928
	<u>-480 983</u>	<u>-406 055</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>395 798</b>	<b>470 726</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	107 812	258 090
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 014 966	1 031 075
<b>Summa</b>	<b>2 122 778</b>	<b>1 289 165</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek		0,97%	4 500 000		4 500 000
Swedbank Hypotek		0,97%	5 000 000		5 000 000
Swedbank Hypotek		1,00%	2 000 000		2 000 000
Swedbank Hypotek		0,97%	3 500 000	-750 000	4 250 000
			<u>15 000 000</u>		<u>15 750 000</u>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 500 000	32 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 500 000</b>	<b>32 500 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

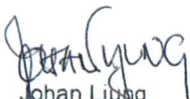
## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

### Underskrifter


Stockholm 2020-03-31

  
Johan Ljung

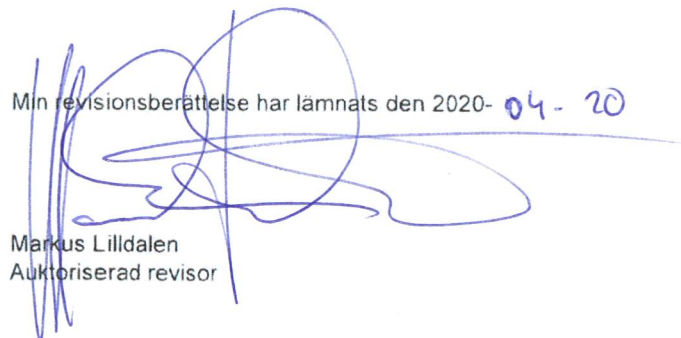
  
Liisa Aalto

  
Navaneetha Nachimuthu

  
Niklas Rygart

  
Rune Kristensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-20

  
Markus Lildalen  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Väktaren 17  
Org.nr. 769609-1508

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Väktaren 17 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 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 Våktaren 17 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 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, medelförvaltningen 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.

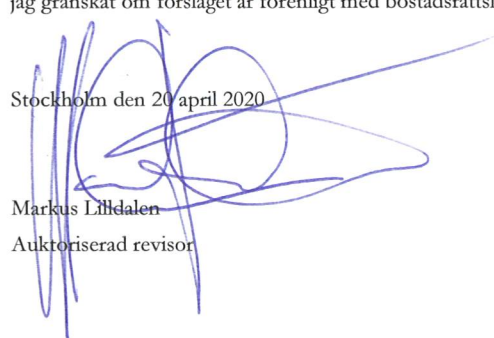
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 20 april 2020



Markus Lilldalen  
Auktoriserad revisor