



# Årsredovisning 2019

Brf Vandraren 2

Org. nr 769619-7917



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation  
Mail: [info@vandraren2.se](mailto:info@vandraren2.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AL" and "JOSW".

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

**Föreningens fastighet**, Vandraren 2 i Stockholms kommun, förvärvades 2010-05-25.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Hägerstensvägen 151 och Pilgrimsvägen 68. Fastigheten byggdes 1912 och har värdeår 1976.

Föreningens totala yta uppgår till 2 448 kvm, varav 1 088 kvm utgör lägenhetsyta och 1 360 kvm markyta.

### Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 15 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig 29 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Tvättstuga	2011
Bergvärme (inkl. undercentral, källare)	2011
Yttertak, stuprör	2012
Egen vattenanslutning	2012
Akuta åtgärder tak	2013
Stambyte och renovering badrum	2013
Värmeinjustering bergvärmepump	2014
Takrenovering	2014
Fönsterrestaurering	2014
Låsbyte	2014
Nytt sopkärl	2015
Plattläggning innergård	2015
Spolning av köksstammar	2015
OVK	2015
Reparation bergvärmepump	2016
Renovering trapphus	2016
Sopsug åtgärdad	2017
Ventilationsåtgärder	2017-2018
Ventilationsåtgärder slutförda, OVK godkänd	2018

**Fastighetsförvaltning** avseende fastighetsskötsel sköter föreningen själva. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2009-01-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-01-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-06. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 26 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 25. Under året har 3 överlåtelser skett.

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

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Monica Thomsson	ledamot/ordf.
Frida Bjärnlind	ledamot
Marie-Louise Hagström	ledamot
Kim Lindholm	ledamot
Adam Lockner	ledamot
Anna-Stina Warg	ledamot
Marie Hultqvist	Suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattsson, BoRevision Sverige AB, valts.

**Valberedningen** består av Sophie Zufferey och Urpo Mäkinen.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Under år 2019 påbörjades och utfördes en stor del av arbetet med att renovera gården, vilket kommer att fortgå under år 2020. Renoveringen har under räkenskapsåret belastat resultatet med ca 300 Kkr.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost, utöver underhåll, är fastighetsel och den har under år 2019 ökat.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett negativt kassaflöde, vilket dels beror på att föreningen har amorterat 580 Kkr under räkenskapsåret. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av gården har påbörjats	300

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till ca 213 Kkr för det närmaste året, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Slipning och lackning av gårdsdörrar	2020	16
Smörjning och justering av fönster	2020	23
Målning av fasad m.m.	2020	144
Färdigställande av gårdsrenovering	2020	30

*GR*

*Ullrich MSTA  
FB Astor*

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	17 760 996	8 346 748	500 000	-4 701 941	-1 531 862	20 373 941
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			570 000	-570 000		
Balanseras i ny räkning				-1 531 862	1 531 862	
Årets resultat					-320 318	-320 318
Belopp vid årets utgång	17 760 996	8 346 748	1 070 000	-6 803 803	-320 318	20 053 623

## Flerårsöversikt

	2018	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	839	832	831	813	842
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-320	-1 532	-251	-1 338	-61
Soliditet, %	83	81	80	79	69
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	737	737	737	736	741
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 876	4 450	5 025	5 599	8 146
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 585	17 585	17 585	17 585	17 539
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,7	2,1	2,3	2,4	2,1
Fastighetens belåningsgrad, % **	18	21	23	26	34

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

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 803 803
Årets resultat	-320 318
	<hr/>
	-7 124 121
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	325 000
Ur yttre fond ianspråk tas	-300 000
I ny räkning överföres	-7 149 121
	<hr/>
	-7 124 121

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'KZ', 'AKTA', 'FR', and 'Sten'.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	833 950	827 547
Övriga rörelseintäkter	3	4 902	4 902
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>838 852</b>	<b>832 449</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-740 758	-1 917 695
Övriga externa kostnader	5	-97 899	-108 334
Personalkostnader	6	-36 817	-26 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 510	-210 510
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 085 984</b>	<b>-2 263 309</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-247 132</b>	<b>-1 430 860</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-73 186	-101 002
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 186</b>	<b>-101 002</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-320 318</b>	<b>-1 531 862</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-320 318</b>	<b>-1 531 862</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	21 572 966	21 759 179
Inventarier, verktyg och installationer	8	933 266	957 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 506 232</b>	<b>22 716 742</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 506 232</b>	<b>22 716 742</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		0	630
Övriga fordringar		9 518	6 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 509	24 965
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 027</b>	<b>32 481</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 589 081</b>	<b>2 370 660</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 624 108</b>	<b>2 403 141</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 130 340</b>	<b>25 119 883</b>

*Handwritten notes and signatures in blue ink:*  
Ullrich MSTA  
FB  
AK  
Stow

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	26 107 744	26 107 744
Fond för yttre underhåll	1 070 000	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>27 177 744</b>	<b>26 607 744</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Ansamlad förlust	-6 803 803	-4 701 941
Årets resultat	-320 318	-1 531 862
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 124 121</b>	<b>-6 233 803</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 053 623</b>	<b>20 373 941</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	3 335 000	3 915 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 335 000</b>	<b>3 915 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	580 000	580 000
Leverantörsskulder	28 873	26 551
Aktuell skatteskuld	10	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 132 834	224 391
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>741 717</b>	<b>830 942</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 130 340</b>	<b>25 119 883</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-247 132	-1 430 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	210 510	210 510
Erlagd ränta	-73 186	-101 002
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-109 808</b>	<b>-1 321 352</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 176	-3 355
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	2 322	-8 420
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-90 917	-28 750
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-201 579</b>	<b>-1 361 877</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-580 000	-580 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-580 000</b>	<b>-580 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-781 579</b>	<b>-1 941 877</b>
Likvida medel vid årets början	2 370 660	4 312 537
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 589 081</b>	<b>2 370 660</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	5-50 år	2-20%
Installationer	25 år, 50 år	4%, 2%

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	743 928	743 928
	Hyresintäkter bostäder	79 188	78 877
	Övriga intäkter	10 834	4 742
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>833 950</b>	<b>827 547</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Utdelning	4 902	4 902
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>4 902</b>	<b>4 902</b>
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Städ	37 092	36 120
	Reparationer och underhåll	357 961	1 634 934
	Fastighetsel	158 204	127 540
	Vatten	26 645	26 174
	Snöröjning	29 568	10 638
	Försäkring	20 348	20 090
	Fastighetsskatt	22 032	21 392
	Övriga driftkostnader	88 908	40 807
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>740 758</b>	<b>1 917 695</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	57 454	63 644
	Avgifter Brf-organisation	5 142	5 082
	Revisionsarvode	15 775	13 313
	IT-tjänster	1 663	1 663
	Konsultarvoden	5 175	13 625
	Bankkostnader	4 075	4 011
	Övriga kostnader	8 615	6 996
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>97 899</b>	<b>108 334</b>

## NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	28 500	21 000
	Sociala avgifter	8 317	5 770
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>36 817</b>	<b>26 770</b>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	23 336 661	23 336 661
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 336 661	23 336 661
	Ingående avskrivningar	-1 577 482	-1 391 269
	Årets avskrivningar	-186 213	-186 213
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 763 695	-1 577 482
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 572 966</b>	<b>21 759 179</b>
	Redovisat värde byggnader	11 394 044	11 520 092
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 599 187	1 659 352
	Redovisat värde mark	8 579 735	8 579 735
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>21 572 966</b>	<b>21 759 179</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	23 800 000	17 200 000
	varav byggnader:	11 600 000	9 200 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 144 984	1 144 984
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 144 984</b>	<b>1 144 984</b>
	Ingående avskrivningar	-187 421	-163 124
	Årets avskrivningar	-24 297	-24 297
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 718	-187 421
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>933 266</b>	<b>957 563</b>

## NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	8 129	7 959
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	14 610	14 254
	Övriga förutbetalda kostnader	2 770	2 752
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>25 509</b>	<b>24 965</b>

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	580 000	580 000
	Amortering inom 2 till 5 år	2 320 000	2 320 000
	Amortering efter 5 år	1 015 000	1 595 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 915 000</b>	<b>4 495 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2022-12-28	1,40	290 000	1 957 500
SEB	2022-09-28	0,91	290 000	1 957 500
<b>Summa</b>			<b>580 000</b>	<b>3 915 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>580 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>3 335 000</b>

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntor	1 757	3 173
	Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	22 341	0
	Förutbetalda avgifter/hyror	61 552	57 072
	Upplupet revisionsarvode	14 400	13 000
	Övriga upplupna kostnader	32 784	151 146
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>132 834</b>	<b>224 391</b>

TB.  
 Ulrika [unclear] [unclear]

## NOTER

### Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>11 600 000</u>	<u>11 600 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 600 000</b>	<b>11 600 000</b>

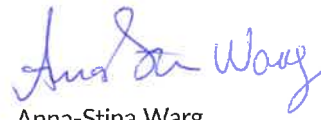
Stockholm 2020-



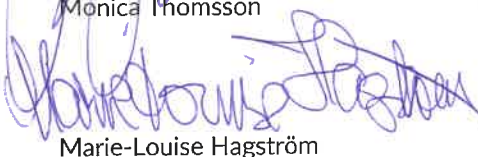
Monica Thomsson



Frida Bjärnlind



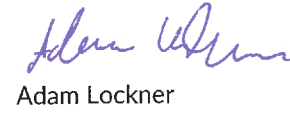
Anna-Stina Warg



Marie-Louise Hagström

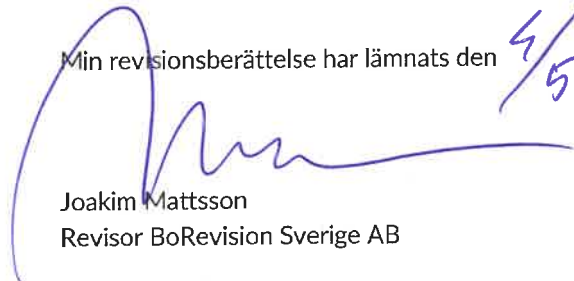


Kim Lindholm



Adam Lockner

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>4/5</sup> 2020.



Joakim Mattsson  
Revisor BoRevision Sverige AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vandraren 2, org.nr. 769619-7917

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vandraren 2 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 och kassaflöde 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vandraren 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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:

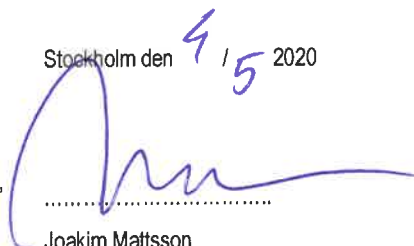
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 4/5 2020



Joakim Mattsson

BoRevision AB