



ETZ

Årsredovisning 2019

Brf Internationalen 9

Org. 769604-0273

Handwritten signature

Handwritten initials: BO, av, F, R

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Blanchegatan 18, 115 33 Stockholm

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010 - 175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



30
al
an
IF
~~IF~~

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, Internationalen 9 i Stockholms kommun förvärvades 2001-09-03.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Blanchegatan 18. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1958.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2613 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning
20 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-04-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-05-17. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AW Rör och Byggtjänst. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2008. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2002
Fasad/balkong/fönster	2005
Ny grundisolering	2005
Energideklaration	2005
Takrenovering	2012
Målning tvättstuga/källare	2012
Värmeslingor i stuprör	2013
OVK	2014
Hissrenovering	2014
Konvektorer i entré	2014
Konvektorer i källare	2015
Byte av tvättmaskin	2015
Installation fiber ip only	2017
Branddörr tvättstuga	2017
Trapphusbelysning källarplan	2017
Stambyte serviceledning och avloppsrör samt installation av rättfälla, del 1	2017
Stambyte serviceledning och avloppsrör samt installation av rättfälla, del 2	2018
Fönsterrenovering	2018
Renovering hisskorg	2018
Smidesräcken inne och ute	2018
Renovering fasad	2018

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 64. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 62. Under året har 4 överlåtelser skett.

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

30 af se
K
H

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helene Frestadius	ledamot/Ordf.
Adrienne Florman	ledamot
Ann Kruse	ledamot
Bo Doverholt	ledamot
William Ejeborg	ledamot
Filip Åhsberger	suppleant

Till **revisor** har BoRevision AB valts, med Joakim Mattsson som påskrivande revisor.

Valberedningen består av Anne Lindwall, Louise Björlin Svazil och Magnus Karlén.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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 2019 har föreningen målat om i trapphuset, bytt expansionskärl i värmecentralen samt inköpt nya cykelställ för utomhusparkering. Vi har tagit in offert på renovering/byte av hissmotor vilket planeras till senhöst 2020. Styrelsen håller på att ta fram underlag för ev installation av bergvärme som kommer att tas upp vid föreningsstämman som en informationspunkt. Vi har amorterat av ett lån på 2 miljoner.

Föreningens resultat för år 2019 är -335 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -2 464 Kkr. Förändringen mellan åren beror framförallt på att föreningen haft lägre kostnader för reparationer och underhåll jämfört med 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost bortsett från reparationer och underhåll är kostnaden för fjärrvärme och den har under år 2019 minskat något, vilket till största del beror på väderleksvariationer mellan åren.

Föreningens räntekostnad har fortsatt att minska vilket beror på den att föreningen amorterat en del av sina fastighetslån.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 631 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 296 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 296 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna sänktes med 10% från den 1 juli 2019.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Ommålning av trapphus	160
Byte expansionskärl	70
Spolning avloppsstammar	50

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Ar	Kostnad/Kkr.
Radonmätning	2020	20
Byte av hissmotor	2020	550

Händelser efter räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 475 904	12 840 002	2 289 789	-7 591 654	-2 464 015	39 550 026
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			214 800	-214 800		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-2 464 015	2 464 015	
Årets resultat					-335 077	-335 077
Belopp vid årets utgång	34 475 904	12 840 002	2 504 589	-10 270 469	-335 077	39 214 949

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 827	1 928	1 911	1 813	1 815
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-335	-2 464	-449	-66	-144
Soliditet, %	73,2	68,1	69,4	66,0	65,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	696	733	733	732	732
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 362	6 950	7 044	7 367	7 367
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 194	13 194	13 373	13 228	13 228
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,29	1,22	1,27	1,32	2,12
Fastighetens belåningsgrad, % **	26,9	34,4	34,1	33,7	33,3

* 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	-10 270 469
Årets resultat	-335 077
	<hr/>
	-10 605 546
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	276 000
Ur yttre fond ianspråktagas	-280 000
I ny räkning överföres	-10 601 546
	<hr/>
	-10 605 546

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:
 G
 a/f
 m
 H

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 827 375	1 927 947
Övriga rörelseintäkter	3	5 300	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 832 675	1 927 947
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 163 130	-3 359 478
Övriga externa kostnader	5	-142 875	-119 664
Personalkostnader	6	-23 674	-66 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-631 343	-625 413
Summa rörelsens kostnader		-1 961 022	-4 171 138
Rörelseresultat		-128 347	-2 243 191
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-206 730	-220 824
Summa finansiella poster		-206 730	-220 824
Resultat efter finansiella poster		-335 077	-2 464 015
Årets resultat		-335 077	-2 464 015

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	52 132 850	52 729 233
Inventarier		32 658	41 567
Installationer	8	128 336	154 387
Summa materiella anläggningstillgångar		52 293 844	52 925 187
Summa anläggningstillgångar		52 293 844	52 925 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 470
Aktuell skattefordran		2 673	8 444
Övriga fordringar		24 286	23 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	38 522	36 240
Summa kortfristiga fordringar		65 481	74 126
Kassa och bank		1 203 234	5 092 076
Summa omsättningstillgångar		1 268 715	5 166 202
SUMMA TILLGÅNGAR		53 562 559	58 091 389

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	47 315 906	47 315 906
Yttre fond	2 504 589	2 289 789
Summa bundet eget kapital	49 820 495	49 605 695
Fritt eget kapital		
Balanserad resultat	-10 270 469	-7 591 654
Årets resultat	-335 077	-2 464 015
Summa fritt eget kapital	-10 605 546	-10 055 669
Summa eget kapital	39 214 949	39 550 026
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	13 810 088	18 160 088
Summa långfristiga skulder	13 810 088	18 160 088
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	200 000	0
Leverantörsskulder	92 961	105 575
Övriga kortfristiga skulder	483	2 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 244 078	273 284
Summa kortfristiga skulder	537 522	381 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 562 559	58 091 389

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-128 347	-2 243 191
Avskrivningar	631 343	625 413
Erlagd ränta	-206 730	-220 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	296 266	-1 838 602
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	5 470	12 189
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 596	-760
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-12 614	-6 797
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-25 368	4 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	261 158	-1 829 056
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	-44 545
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-44 545
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	200 000	0
Amortering långfristiga lån	-4 350 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 150 000	0
Förändring av likvida medel	-3 888 842	-1 873 601
Likvida medel vid årets början	5 092 076	6 965 677
Likvida medel vid årets slut	1 203 234	5 092 076

af IF
Bd Au

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 oförädrade 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.

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25-40 år
Installationer	5-20 år

Finansiella instrument

Klassificering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp 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. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 819 350	1 912 940
	Övriga intäkter	8 025	15 007
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 827 375	1 927 947

af 30
IF
m
VP

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övriga ersättningar och intäkter	5 300	0
	Summa övriga rörelseintäkter	5 300	0
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel och städ, entrémattor	56 605	55 519
	Reparationer	111 568	148 848
	Fastighetsel	45 114	54 958
	Fjärrvärme	380 316	405 716
	Vatten	61 412	54 139
	Sophämtning	32 165	30 548
	Kabel-TV	11 310	11 063
	Pågående underhåll	300 944	2 456 383
	Förbrukningsinventarier/ -material	25 873	2 979
	Fastighetsskatt/avgift	60 588	54 817
	Försäkringspremier	46 515	45 303
	Övriga driftkostnader	30 720	39 205
	Summa driftkostnader	1 163 130	3 359 478
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	74 226	71 603
	Konsultarvoden, advokat kostnader	21 000	15 244
	Revisionsarvode	19 250	18 875
	Inkasso / betalningsföreläggande	1 179	2 402
	Kostn för årsstämma/medlemsmöten	15 200	2 885
	Övriga administrativa kostnader	12 020	8 655
	Summa övriga externa kostnader	142 875	119 664
Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	5 600	39 200
	Lön	14 400	14 400
	Sociala avgifter	3 674	12 983
	Summa personalkostnader	23 674	66 583

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	61 265 255	61 265 255
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 265 255	61 265 255
	Ingående avskrivningar	-8 536 022	-7 939 639
	Årets avskrivningar	-596 383	-596 383
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 132 405	-8 536 022
	Utgående redovisat värde	52 132 850	52 729 233
	Redovisat värde byggnader	28 283 849	28 628 053
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	6 945 412	7 197 591
	Redovisat värde mark	16 903 589	16 903 589
	Summa redovisat värde	52 132 850	52 729 233
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	92 000 000	71 600 000
	varav byggnader:	29 000 000	24 600 000
Not 8	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	569 899	569 899
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	569 899	569 899
	Ingående avskrivningar	-415 512	-389 460
	Årets avskrivningar	-26 051	-26 052
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-441 563	-415 512
	Utgående redovisat värde	128 336	154 387
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	16 431	15 818
	Förutbetalt arvode för ekonomisk förvaltning	19 219	17 596
	Förutbetald kabel-TV	2 872	2 826
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 522	36 240

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	800 000	0
Amortering efter 5 år	13 010 088	18 160 088
Summa långfristiga skulder	13 810 088	18 160 088

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-01-30	0,96		3 559 518
Stadshypotek	2020-09-04	0,87		2 244 375
Stadshypotek	2020-12-01	0,62	200 000	1 462 375
Stadshypotek	2020-03-01	1,77		3 000 000
Stadshypotek	2020-02-06	0,96		3 743 820
Summa			200 000	14 010 088
Avgår kortfristig del				200 000
Summa långfristiga skulder				13 810 088

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	18 903	28 029
Förutbetalda hyror/avgifter	139 548	160 899
Upplupen fjärrvärme	47 805	53 279
Övriga upplupna kostnader	37 822	31 077
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 078	273 284

BO af IF
M
H

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	23 119 118	23 119 118
Summa ställda säkerheter	23 119 118	23 119 118

Stockholm 25/5 2020


Helene Frestadius


Adrienne Florman

Ann Kruse



Bo Doverholt



William Ejeborg



Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.0528


Joakim Mattsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Internationalen 9, org.nr. 769604-0273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Internationalen 9 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Internationalen 9 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 28/5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB