

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Geringslådan**  
769618-7520

Räkenskapsåret

2019

*AA*

Styrelsen för Brf Geringslådan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### 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 2008-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Geringslådan 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Majrovägen 1, 3 och 5 samt Lingvägen 122. Bostadsrättsföreningen Geringslådan byggdes år 2009. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)	Bostadsrättsyta (kvm)
49	lägenheter, bostadsrätt	4035	3872

På föreningens fastighet finns 35 parkeringsplatser, 18 carportplatser och 17 markplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättsstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-27. På stämman deltog medlemmar från 22 lägenheter, dessutom representerades ytterligare 3 lägenheter med fullmakt. Totalt fanns alltså representanter för 25 av föreningens 49 lägenheter på plats.

### Styrelsen har sedan stämman 2019 utgjorts av:

Idha Kjellberg	Ledamot (Ordförande, fastighet invändigt)
Andreas Lindell	Ledamot (Sekreterare, hemsida)
Jonas Andersson	Ledamot (Fastighet, praktiska göromål)
Anki Gunners	Ledamot (Ekonomiansvarig)
Tomas Lindgren	Ledamot (Fastighet ute)

### Följande personer var en del av styrelsen under en del av 2019:

Nadja Hakobyan	Avgick i samband med ordinarie stämma 2019.
Linn Hultman	Avgick i samband med ordinarie stämma 2019.
Anders Gibson	Invald ordinarie stämma 2019, men valde av personliga skäl att lämna styrelsen efter sommaren 2019

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen. Detta innebär att alla avtal som tecknas av föreningen måste skrivas under av minst två i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden, varav 13 styrelsemöten, 5

12

övriga möten (då bara en eller ett fåtal i styrelsen deltagit) samt 1 stämma.  
Revisor har varit Daniel Yousif, BoRevision AB

Valberedningen har utgjorts av Lili Briese (sammankallande) och Stefan Olsson.

#### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2013	Slipning och lackning av samtliga entréer utvändigt.
2014	Målning av entreplan i samtliga trapphus.
2014	Omdragning av VV och VVC, genomfört som garantiärende av byggherren då ursprunglig lösning inte var korrekt utförd.
2015	Byte av styrskofoder i samtliga hissar.
2015	Byte av korgdörrmotor på Majrovägen 1 och Lingvägen 122.
2016	Rengörning och injustering av ventilationssystem samt byte av köksfläktfilter.
2016	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomförd och godkänd, nästa blir 2022.
2016	Spolning av samtliga avloppsstick, horisontella och vertikala.
2016	Investering i brandskydd: brandsläckare, utrymningsskyltar och brandvarnare till allmänna utrymmen samt kompletterande brandtätningar genomförda.
2017	Ommålning av cykelskjul
2017	Dränering av entréer och tätning av fönster i entréer.
2018	Ommålning av carport
2018	Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter

#### **Planerade större underhålls- och investeringsåtgärder i närtid**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Underhåll av träpartier utvändigt på entréer.
2020	Installation av ECO-saver konstantventiler för vattenbesparing
2020	Åtgärder för förbättrat brandskydd

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Tack vare aktivt arbete med att hela tiden sänka kostnaderna samt förfall av en ränteswap i september 2018 beslöt styrelsen att sänka avgifterna med 6 % 2019-04-01.

Stämman beslöt att höja arvoden till styrelseledamöterna till 1700 kr/möte (+200kr) för ordförande samt 1400 kr/möte (+200 kr) för övriga ledamöter.

Under 2019 genomfördes inga städdagar utan i stället anlätades en extern fastighetsskötare för att, mot en ersättning, genomföra mindre uppdrag.

Föreningen hade 10-årsjubileum under 2019. Det firades med en stor gårdsfest i augusti. Det var stor uppslutning och en mycket uppskattad aktivitet för de boende.

Styrelsen arbetar ständigt med att hålla nere kostnaderna för externt köpta tjänster. Under 2019 har fyra leverantörer bytts ut. Det är leverantörerna för ekonomisk förvaltning, verksamhetsrevision, hissunderhåll och städning.

Avtalet med Fastighetsägarna för ekonomisk förvaltning sades upp 2018. Efter upphandling har Effektiv Förvaltning fått förtroendet att få leverera ekonomiska tjänster till föreningen. Besparingen kommer att

04

bli 40 000 Kr per år.

Avtalet med Ernst & Young har sagts upp och i stället har avtal signerats med BoRevision efter beslut av årsstämman 2019. Besparingen kommer att bli ca 5 000 Kr per år. I avtalet ingår inte bara revision av verksamheten utan även juridisk rådgivning.

Avtalet med Schindler för hissunderhåll har sagts upp efter upphandling har Cityhiss kontrakterats. Cityhiss tog över förvaltningen 2019-02-01. Förväntad besparing uppgår till ca 22 000 kr år 1 och därefter 24 000 kr.

Pga bristande resultat har städfirman DaCore ersatts med Evident Clean under 2019. Kostnaden var i stort sett oförändrad men tjänsten var väl genomförd i jämförelse med DaCore.

I januari 2020 förfaller ett lån 11 761 666 kr. På grund av det gjordes, under fjärde kvartalet 2019, en upphandling av förlängning lånet. Efter upphandling beslutade styrelsen att förlänga lånet genom Handelsbanken då deras offert bedömdes mest fördelaktig.

### **Medlemsinformation**

Totalt har det skett 3 stycken överlåtelse av lägenheter.

Vid årets början var antalet medlemmar 76 st. Under året har 6 stycken tillkommit samt 5 stycken avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 77 st.

### **Förvaltning**

Föreningen har löpande avtal med följande leverantörer:

- Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Effektiv Förvaltning AB.
- Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Lars Lundström Service AB
- Från och med 2019 har Evident Clean skött städning.
- Wahlings Installationservice AB har anlåtats för att sköta om föreningens undercentral, alltså värme- och ventilationssystemet.
- Föreningen har ett löpande avropsavtal med EMJ Service för snöröjning av taken om behov uppstår.
- Cityhiss AB underhåller och utför service på föreningens hissar.
- KIWA Inspecta sköter de årliga inspektionerna av föreningens hissar.
- BoRevision AB fick av årsstämman 2019 fortsatt förtroende att sköta revisionen av föreningen.
- De boende i föreningen har själva hjälpts åt att sköta trädgårdsskötseln

Styrelsen har löpande under året besiktigt föreningens fastighet. Avtal har setts över, för att föreningen ska ha så fördelaktiga och effektiva avtal som möjligt.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna och framtida underhåll

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, amortering, skatter och driftskostnader. Avgifterna avvägs i första hand utifrån ett kassaflödesperspektiv (hur mycket pengar som kommer in jämfört med hur mycket pengar som betalas ut i år) och ett underhållsperspektiv.

När det i en framtid är dags att utföra större underhåll på fastigheten kommer föreningen att ha amorterat av på det ursprungliga lånet, vilket skapar utrymme att finansiera nödvändigt större underhåll genom upptagande av nya lån. För löpande underhåll används det årliga kassaflödet i första hand.

DP

### Avskrivningar

Föreningen tillämpar sedan 2014 en linjär avskrivningsmodell (istället för som tidigare en progressiv avskrivningsmodell), där vi kommer att skriva av 1% av fastighetens värde per år under 100 år.

Detta får till följd att föreningen från och med 2014 redovisar ett bokföringsmässigt underskott i våra årsredovisningar. Detta har dock ingenting med föreningens kassaflöde, eller uttag av årsavgifter, att göra.

Viktigt att notera är att vi har en god ekonomi där det i praktiken inte påverkar vår förenings situation när det gäller likviditeten, det vill säga tillgången på pengar eller föreningens möjlighet att betala räkningarna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 401	3 557	3 555	3 343	3 321
Resultat efter finansiella poster (tkr)	164	-233	-164	-1 197	-807
Soliditet (%)*	68,6	68,3	68,2	67,9	68,2
Årsavgift / m2 bostadsrättsyta (kr)	820	859	859	803	803
Lån / m2 bostadsrättsyta (kr)	10 027	10 048	10 120	10 223	10 327

\*) Soliditet beräknas enligt formeln Eget kapital / Totala tillgångar

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	88 605 000	576 564	-2 918 402	-232 969	<b>86 030 193</b>
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:			-232 969	232 969	<b>0</b>
Förändring av fond för yttre underhåll		198 942	-198 942		<b>0</b>
Årets resultat				163 927	<b>163 927</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 605 000</b>	<b>775 506</b>	<b>-3 350 313</b>	<b>163 927</b>	<b>86 194 120</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 350 313
årets vinst	163 927
	<b>-3 186 386</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	198 942
i ny räkning överföres	-3 385 328
	<b>-3 186 386</b>

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

ap

## **Framtidsfrågor**

Frågan kring avlopp har hanterats under året men har inte slutförts ännu. Den är därmed fortfarande aktuell 2020. Till vår hjälp har vi Avloppsteknik och en advokat som är väl insatt i ämnet.

Under året har 478 285 kr betalats för el och uppvärmning. Detta område har varit med på agendan på styrelsemöten 2019 och kommer även vara det under 2020. Här finns det mycket att spara med alternativa lösningar. Stämmobeslut gavs för att starta upp en utredning kring användning av solceller. En extra stämma kommer att utlysas för att eventuellt fatta beslut om införande av solceller.

Det på stämman 2016 beslutade införandet av sopsortering vid föreningens sopstation togs upp för ny diskussion på stämman 2019 då ytterligare information tillkommit i ärendet. Stämman 2019 beslutade att inte gå vidare med ytterligare utbyggnad av föreningens sopstation.

Flera medlemmar har efterfrågat någon form av insynsskydd vid grillplatsen mot Lingvägen. Stämman beslutade att ge styrelsen, i samråd med de boende som vill bara med i en staketgrupp, i uppdrag att för ett belopp av upp till 300.000 kronor investera i ett bättre insynsskydd kring grillgräsmattan samt ett bättre skalskydd längs med de markparkerade bilarna.

## **Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut**

Bindningstiden på ett av föreningens tre lån löpte ut 2020-01-28. Detta lån var då på 11 761 666 kronor. Detta lån lades över till Handelsbanken till en bindningstid på 8 år och en ränta på 1,16%.

Styrelsen beslöt på mötet 2019-12-12 att sänka årsavgifterna med 8 % från och med 1 april 2020. I april 2019 sänktes de med 6%. Detta är möjligt tack vare idogt arbete med att sänka kostnader i kombination med förfallen ränteswap i september 2018. Budgeten 2020 innehåller en amorteringsökning med 40.000 till totalt 440.000 på helår. Kassaflödeseffekten av budgeten är positiv, +250.000 kr trots sänkning av avgifterna.

VP

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 400 307	3 556 271
Övriga rörelseintäkter	3	0	338
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 400 307</b>	<b>3 556 609</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 237 764	-1 413 944
Övriga externa kostnader	5	-28 661	-29 287
Personalkostnader	6	-130 892	-130 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 096 500	-1 103 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 493 817</b>	<b>-2 678 073</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>906 490</b>	<b>878 536</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 563	-1 111 554
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-742 563</b>	<b>-1 111 505</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>163 927</b>	<b>-232 969</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>163 927</b>	<b>-232 969</b>

yp

<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	7	123 271 000	124 367 500
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>123 271 000</b>	<b>124 367 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>123 271 000</b>	<b>124 367 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 626	18
Övriga fordringar		25	32 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 983	56 425
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 634</b>	<b>88 667</b>
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		2 292 335	1 446 617
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 292 335</b>	<b>1 446 617</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 378 969</b>	<b>1 535 284</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 649 969</b>	<b>125 902 784</b>

270



<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		88 605 000	88 605 000
Fond för yttre underhåll		775 506	576 564
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 380 506</b>	<b>89 181 564</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 350 313	-2 918 402
Årets resultat		163 927	-232 969
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 186 386</b>	<b>-3 151 371</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 194 120</b>	<b>86 030 193</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	38 385 000	38 905 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 385 000</b>	<b>38 905 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		440 000	280 000
Leverantörsskulder		29 081	98 665
Skatteskulder		66 444	64 925
Övriga skulder		61 174	31 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		474 150	492 107
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 070 849</b>	<b>967 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 649 969</b>	<b>125 902 784</b>

vax

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisningen i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår av 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

Bostadsrättsföreningens 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)

Bokförda maskiner är fullt avskrivna.

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fodringar 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. Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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

YJP

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 177 618	3 327 480
Hyrer	219 257	221 430
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 789	7 264
Övriga hyresintäkter	642	97
	<b>3 400 306</b>	<b>3 556 271</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övrigt	0	338
	<b>0</b>	<b>338</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	125 429	55 316
Städning	43 743	56 228
Tillsyn, besiktning, kontroller	38 847	37 258
Trädgårdsskötsel	200	2 150
Snöröjning	37 457	59 943
Reparationer	19 346	193 434
El	75 323	66 085
Uppvärmning	402 962	401 369
Vatten	84 009	73 704
Sophämtning	52 686	78 025
Försäkringspremie	64 905	50 959
Fastighetsavgift bostäder	33 712	32 732
Fastighetsavgift bostäder korrigerig	0	-49
Övriga fastighetskostnader	22 895	26 882
Kabel-tv / Bredband / IT	155 826	156 857
Förvaltningsarvode ekonomi	40 000	90 532
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 856	2 463
Panter och överlåtelser	0	6 143
Juridiska åtgärder	0	11 875
Övriga externa tjänster	38 570	10 532
Byggnad	0	1 506
	<b>1 237 766</b>	<b>1 413 944</b>

17/10

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	1 800	224
Konsultarvode	1 236	3 438
Revisionarvode	25 625	25 625
	<b>28 661</b>	<b>29 287</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	99 600	99 600
Sociala kostnader	31 292	31 294
	<b>130 892</b>	<b>130 894</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	109 650 000	109 650 000
Ingående anskaffningsvärde mark	20 800 000	20 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 450 000</b>	<b>130 450 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 082 500	-4 986 000
Årets avskrivningar	-1 096 500	-1 096 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 179 000</b>	<b>-6 082 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 271 000</b>	<b>124 367 500</b>
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	20 200 000
	<b>83 000 000</b>	<b>72 200 000</b>
Taxeringsvärde Bostäder	83 000 000	72 200 000
Taxeringsvärde Lokaler	0	0
	<b>83 000 000</b>	<b>72 200 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 250	37 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 250</b>	<b>37 250</b>
Ingående avskrivningar	-37 250	-29 802
Årets avskrivningar	0	-7 448
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 250</b>	<b>-37 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

04

### Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	49 890	11 090
Avräkningskonto tidigare förvaltare	0	218 449
Klientmedelskonto tidigare förvaltare	0	1 217 078
TranSaktionskonto Swedbank	2 242 445	0
	<b>2 292 335</b>	<b>1 446 617</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långa

Långgivare	Ränta	Konvertering/ Slutbetalning	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	2,600%	2024-11-13	13 981 666	13 981 666
Nordea Hypotek (Löst under året)		2019-01-23	0	11 881 666
Swedbank Hypotek	2,110%	2023-01-25	13 081 668	13 321 668
Swedbank Hypotek	0,855%	2020-01-28	11 761 666	
			<b>38 825 000</b>	<b>39 185 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-440 000	-280 000

### Not 11 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	41 945 000	41 945 000
	<b>41 945 000</b>	<b>41 945 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se förvaltningsberättelse

*o.k*

UNDERSKRIFTER

Gubbängen den 15 mars 2020



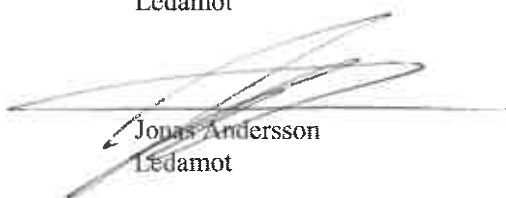
Ida Kjellberg  
Ordförande



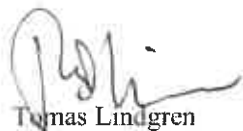
Andreas Lindell  
Ledamot



Ann-Kristin Gunnars  
Ledamot

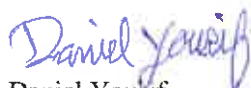


Jonas Andersson  
Ledamot



Tomas Lindgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *2020-03-30*



Daniel Yousif  
Revisor  
BoRevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Geringslådan, org.nr. 769618-7520

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Geringslådan för räkenskapsåret 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 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.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelsen daterad 2019-05-04 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamheten på att jag inte är vald med namn på föreningsstämman 2019, utan stämman beslutade att ge BoRevision i Sverige AB i i uppdrag att sköta föreningens revision.

#### 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. 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.

D.P.

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 Bostadsrättsföreningen Geringstådan för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 30 / 3 2020

...Daniel Yousif...

Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor