

Årsredovisning för  
**Brf Bolmen 2**  
769607-3886

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

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Noter                        | 8-11        |
| Övriga noter                 | 12          |
| Underskrifter                | 13          |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Bolmen2 (769607-3886) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

## 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 2001-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm och redovisningsvalutan är SEK.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten i Stockholms kommun omfattande adresserna Vättersvägen 28 och 30, samt Ralångsvägen 3 och 5. Bostadsrättsföreningens fastighet byggdes år 1989. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 71    | lägenheter, bostadsrätt | 5825            |
| 5     | lägenheter, hyresrätt   | 457             |
| 47    | parkeringsplatser       |                 |

Föreningens alla parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Det finns inga gästparkeringar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-17. På stämman deltog 31 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Margot Anjegård    | Ordförande     |
| Mikael Khayati     | Sekreterare    |
| David Liem         | Kassör, avgått |
| Thomas Lindfors    | Ledamot        |
| Peter Mikaelsson   | Ledamot        |
| Lise-Lotte Ryhnell | Ledamot        |
| Cecilia Winter     | Ledamot        |

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Linda Söderlindh | Suppleant |
| Hampus Andersson | Suppleant |



Styrelsemedlemmar i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Margot Anjegård, Peter Mikaelsson, Lise-Lotte Ryhnell och Cecilia Winter. David Liem har tidigare avgått ur styrelsen p.g.a. flytt. Suppleanter i tur att avgå är Linda Söderlindh och Hampus Andersson.

Föreningens firma tecknas två av ledamöterna i föreningens styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jörgen Schumacher, vald vid föreningsstämman. Ingen revisorssuppleant valdes.

Valberedningen har utgjorts av Ann-Helen Palmred sammankallande, Filippa Grundell och Fredrik Björk.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I hyreslägenheterna (5 st) utfördes fuktmätning. Två av dessa samt en (1) bostadsrätt visade det sig vara fuktskadade i sådan omfattning att renovering var nödvändig. Alla tre lägenheter har åtgärdats under hösten/vintern. Renovering av övriga hyreslägenheter planeras under 2020.

Byte av bredbandsleverantör har skett under hösten 2019 från Telenor till Bahnhof. Avtalet inkluderar även 12 kostnadsfria kanaler från Sappa TV.

Dörren till föreningens grovsoprum utsattes för upprepade inbrottsförsök och blev till slut så illa åtgången att vidare reparation inte längre var möjlig utan ersattes istället med en ny dörr med förstärkt brytskydd.

Fastigheten fick 1 januari 2019 ett nytt taxeringsvärde på 157 MSEK (121 MSEK).

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 117st. Under året har 3 st tillkommit samt 2 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 118 st.

### **Avtal**

Föreningens avtal under året:

- Ekonomiska förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB
- Fastighetsförvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB
- Lokalvård: Fastighetsägarna Service Stockholm AB
- Hisskötsel: Kone
- Bredbandsleverantör: Bahnhof
- Elleverantör: Fortum Ellevio
- Fjärrvärme: Stockholm Exergi
- Trädgård och snöröjning: Fined



## Flerårsöversikt

|   | 2019      | 2018      | 2017      | 2016      | 2015      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                         | 3 773 987 | 3 504 904 | 3 476 092 | 3 723 308 | 3 515 853 |
| Resultat efter fin. poster              | 158 892   | 138 847   | 202 152   | 357 025   | 218 971   |
| Soliditet (%)*                          | 93 %      | 93 %      | 91 %      | 91 %      | 89 %      |
| Årsavgift per kvm                       | 523       | 480       | 480       | 521       |           |
| Långfristiga skulder per kvm bostadsyta | 938       | 944       | 1373      | 1373      |           |

\* Soliditeten mäter föreningens långsiktiga betalningsförmåga (finansiella styrka) samt hur sårbar föreningen är, dvs. föreningens stabilitet eller förmåga att motstå förluster och överleva på längre sikt. Nyckeltalet är ett uttryck för hur stor del av föreningens totala kapital som är egna och inte lånade pengar. Det räknas fram genom att dividera det egna kapitalet med tillgångarna. Brf Bolmen2 hade år 2019 en soliditet på 93 % vilket innebär att föreningen är belånad till 9 % av sitt totala kapital.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 813 105        |
| Årets resultat      | <u>158 892</u> |
| Totalt              | <u>971 997</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                |
|---|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll        | 0              |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | -0             |
| <u>Balanseras i ny räkning</u>              | <u>971 997</u> |
| Totalt                                      | <u>971 997</u> |

Under innevarande räkenskapsår har en insatshöjning/insattsänkning skett om 0 kr.

Föreningens redovisade vinst för räkenskapsåret uppgick till **158 892** kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar (noter).

### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa          |
|--|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                         | 70 658 708           | 10 784 335              | 3 518 128                   | 674 259                | <b>138 846</b>    | 85 774 276     |
| Resultatdisposition<br>enligt<br>föreningsstämman: |                      |                         |                             |                        |                   |                |
| Förändring av fond för<br>yttre underhåll          |                      |                         | 0                           | -                      |                   |                |
| Balanseras i ny<br>räkning                         |                      |                         |                             | 138 846                | - 138 846         |                |
| Årets resultat                                     |                      |                         |                             |                        | 158 892           | <b>158 892</b> |
| Belopp vid årets<br>utgång                         | 70 658 708           | 10 784 335              | 3 518 128                   | 813 105                | 158 892           | 85 933 168     |

7

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 773 987                         | 3 504 904                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 6 076                             | 105 692                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 780 063</b>                  | <b>3 610 596</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4          | -2 961 821                        | -2 802 128                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -68 987                           | -44 291                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -513 564                          | -542 542                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-3 544 372</b>                 | <b>-3 388 961</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>235 691</b>                    | <b>221 635</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | -                                 | 95                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -76 799                           | -82 883                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-76 799</b>                    | <b>-82 788</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>158 892</b>                    | <b>138 847</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>158 892</b>                    | <b>138 847</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>158 892</b>                    | <b>138 846</b>                    |

*Handwritten mark*

## 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>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 89 960 961        | 90 474 525        |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 7          | -                 | -                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <u>89 960 961</u> | <u>90 474 525</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <u>89 960 961</u> | <u>90 474 525</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 250               | 250               |
| Övriga fordringar                              |            | -                 | 98 205            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 80 637            | 69 327            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <u>80 887</u>     | <u>167 782</u>    |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   | 8          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 2 066 372         | 1 483 891         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <u>2 066 372</u>  | <u>1 483 891</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <u>2 147 259</u>  | <u>1 651 673</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <u>92 108 220</u> | <u>92 126 198</u> |

*AD*

## 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>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 81 443 043        | 81 443 043        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 518 128         | 3 518 128         |
| Summa bundet eget kapital                    |            | <u>84 961 171</u> | <u>84 961 171</u> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 813 105           | 674 259           |
| Årets resultat                               |            | 158 892           | 138 846           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | <u>971 997</u>    | <u>813 105</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>85 933 168</u> | <u>85 774 276</u> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 5 465 000         | 5 500 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | <u>5 465 000</u>  | <u>5 500 000</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 232 091           | 224 940           |
| Skatteskulder                                |            | 8 499             | 107 208           |
| Övriga skulder                               |            | 8 659             | 5 918             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 460 803           | 513 856           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | <u>710 052</u>    | <u>851 922</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>92 108 220</u> | <u>92 126 198</u> |



## 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 21,4 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                      | 0,5%            | (0,5%)              |
| Ombyggnad                    | 5%              | (5%)                |
| Maskiner                     | 0%              | (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.

## Not 2 Nettoomsättning

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 3 049 381        | 2 795 188        |
| Hyror                                  | 719 957          | 699 300          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 4 649            | 6 372            |
| Övriga hyresintäkter                   | -                | 4 044            |
|  | <b>3 773 987</b> | <b>3 504 904</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                       | 2019         | 2018           |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Försäkringsersättning | 5 005        | -              |
| JM AB                 | -            | 99 000         |
| Övrigt                | 1 071        | 6 692          |
| <b>Summa</b>          | <b>6 076</b> | <b>105 692</b> |

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 152 955          | 151 516          |
| Städning   | 140 281          | 127 582          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 68 750           | 66 711           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 162 857          | 120 154          |
| Snöröjning                                       | 113 863          | 151 090          |
| Reparationer                                     | 229 878          | 149 579          |
| EI   | 264 718          | 313 695          |
| Uppvärmning                                      | 531 155          | 522 241          |
| Vatten   | 161 603          | 168 661          |
| Sophämtning                                      | 232 252          | 224 701          |
| Försäkringspremie                                | 84 448           | 80 357           |
| Självrisk  | 279 000          | -                |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 104 652          | 101 612          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 80 149           | 68 872           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 144 920          | 132 945          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 141 392          | 137 824          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 1 500            | 8 152            |
| Panter och överlåtelse                           | 4 185            | 4 670            |
| Juridiska åtgärder                               | 4 875            | 4 250            |
| Övriga externa tjänster                          | 11 380           | 12 515           |
|  | <b>2 914 813</b> | <b>2 547 127</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Bostäder   | -                | 20 175           |
| Gemensamma utrymmen                              | 47 008           | -                |
| EI   | -                | 87 494           |
| Övrigt   | -                | 147 332          |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>2 961 821</b> | <b>2 802 128</b> |

7

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                      | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon                      | 8 788         | 8 903         |
| Konsultarvode                        | 17 658        | 8 538         |
| Besiktnings- och utredningskostnader | 21 041        | 6 850         |
| Revisionarvode                       | 21 500        | 20 000        |
| <b>Summa</b>                         | <b>68 987</b> | <b>44 291</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                   |                   |
| Vid årets början                               |                   |                   |
| -Byggnad                                       | 64 927 564        | 64 927 564        |
| -Ombyggnad                                     | 4 278 827         | 4 278 827         |
| -Mark  | 26 519 709        | 26 519 709        |
| -Markanläggning                                | 99 660            | 99 660            |
|  | <u>95 825 760</u> | <u>95 825 760</u> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                   |                   |
| -Vid årets början                              | -5 351 235        | -4 837 671        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -513 564          | -513 564          |
|  | <u>-5 864 799</u> | <u>-5 351 235</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>89 960 961</b> | <b>90 474 525</b> |

### Byggnader och mark - Totalt planenligt restvärde vid årets slut

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| -Byggnad              | 61 006 567        | 61 331 203        |
| -Ombyggnad            | 2 434 685         | 2 623 613         |
| -Anskaffat under året | -                 | -                 |
| -Mark                 | 26 519 709        | 26 519 709        |
| -Markanläggning       | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>          | <b>89 960 961</b> | <b>90 474 525</b> |

### Taxeringsvärde

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 77 000 000         | 68 000 000         |
| Mark      | 80 000 000         | 53 000 000         |
|           | <u>157 000 000</u> | <u>121 000 000</u> |
| Bostäder  | 157 000 000        | 121 000 000        |
| Lokaler   | -                  | -                  |
|           | <u>157 000 000</u> | <u>121 000 000</u> |

1x

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2019-12-31      | 2018-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 425 271         | 425 271         |
|   | <u>425 271</u>  | <u>425 271</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -425 271        | -396 293        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -               | -28 978         |
|   | <u>-425 271</u> | <u>-425 271</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>        |

## Not 8 Kassa och bank

|                                  | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa                            | 1 143            | 1 143            |
| Handelsbanken                    | 22 207           | 22 207           |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 2 043 022        | 1 460 541        |
| <b>Summa</b>                     | <b>2 066 372</b> | <b>1 483 891</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare                           | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2019-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek 3-månadersränta         |                                | 1,05% | 2 000 000                 |                          | 2 000 000                 |
| Stadshypotek 3-månadersränta         |                                | 1,05% | 1 000 000                 |                          | 1 000 000                 |
| Stadshypotek 3-månadersränta         |                                | 1,05% | 2 465 000                 | -35 000                  | 2 500 000                 |
|                                      |                                |       | <b>5 465 000</b>          |                          | <b>5 500 000</b>          |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                                |       | -                         |                          |                           |

*m*

## 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   | 41 000 000        | 41 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>41 000 000</b> | <b>41 000 000</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 under räkenskapsåret med ekonomisk påverkan

#### Hyror

Hyrorna för föreningens hyresgäster höjdes 2019-01-01 med 2,35 %.

#### Månadsavgift

Har varit oförändrad under verksamhetsåret.

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

*p*

## Underskrifter

Stockholm 2020 - 04-15




Margot Anjegård



Mikael Khayati



Lise-Lotte Rhynell



Thomas Lindfors



Peter Mikaelsson



Cecilia Winter

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 - 04-17



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bolmen 2  
Org.nr. 769607-3886

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bolmen 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 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.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bolmen 2 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stocksund den 17 april 2020



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor