

Årsredovisning

för

Brf Eldaren 11

716418-1138

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Eldaren 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-25.

Föreningens fastighet, Eldaren 11 bebyggdes 1914 och är belägen i Stockholms kommun. Bostadsrättsföreningen bildades år 2000. I varje bostadshus finns en hiss. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 33 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lägenheter och samtliga lokaler är hyresrätter. Till varje lägenhet finns ett tillhörande källarförråd. Föreningen disponerar två stycken källarförråd. Fastigheten innefattar även en tvättstuga med 2 torkskåp, 2 tvättmaskiner, 1 mangel och 1 torktumlare, ett hobbyrum och ett cykelrum/förråd.

Lägenhetsfördelning:

9	st 1 rum och kök
8	st 2 rum och kök
14	st 3 rum och kök
2	st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 402 kvm

Bostadsyta avseende hyresrätter: 140 kvm

Total lokalyta: 176 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-12 bestått av:

Ordinarie

Ulf Adåker
Martin Grönlund
Kristin Avander-Westergård
Fredrik Eklöf

Suppleanter

Frida Helldén
Niklas Odin
Johannes Reusser

Revisorer

Ordinarie Tomas Ericson Borev Revisionsbyrå AB

Suppleant Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning Margareta Bäcklin
Lena Carlsson

Styrelsen har under året haft 11 (10) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB, f d RB Fastighetsägare, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har utförts av Dirigo. Lokalvårdaren/ trappstäd har utförts av Ren Standard.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastighetens tekniska status:

- 2004: Byggdes balkonger till lägenheterna.
- 2006/2007: Byggdes en vindslägenhet i gatuhuset
- 2008: Renoverades och byggdes lägenhetsförråd i källaren i gårdshuset
- 2009/2010: Byggdes 2 stycken vindslägenheter till fastigheten.
- 2010: Reparerades och målades fastighetens fönster. De två vindslägenheterna som såldes 2009 färdigställdes under året.
- 2011: Renoverades trapphusfönsterna.
Förbättring av taksäkerheten.
Byte entréportar samt portlås.
Fastigheten ansluten till Stockholm stads fibernät.
- 2016: Renovering av delar av fasader och hissar.
- 2017: Installation av fiber.
- 2018-2019: Takrenovering
- 2019: Stamspolning

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 147 868 kronor, b l a avseende byte av fasadarmaturer och ny ytterbelysning på innergården, lagning av dörrautomatik samt utförd rörinspektion.

Planerat underhåll har under året utförts till en kostnad av 383 451 kronor vilket b l a avser kostnader för

- SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)
- Delkostnad för utförd relining
- Installation av LED lampor i befintliga armaturer i trapphus i både gårdshus och gatuhus
- Uppmärkning av el central samt upprättning av huvudledningsschema
- Stentrappa i gatuhuset upp till gården har renoverats (plåtramp har även bytts ut mot stenramp)
- Bokningssystem i tvättstuga bytts från analogt till digitalt system
- Installation av rökklucka

Vid upprättande av nytt huvudledningsschema upptäcktes det att bageriets elmätare låg under Bostadsrättsföreningens elmätare, vilket har betytt att bostadsrättsföreningen under många år har betalat elen för lokalen där bageriet har sin verksamhet idag. Dock så har bageriet betalat sin förbrukning till elleverantören genom sin elmätare och alltså har elleverantören fått dubbelt betalt. Under året har föreningen drivit frågan att få tillbaka dubbelbetalning vilket också har skett, och föreningen har fått en inbetalning från Ellevio på 611 561 kr och dessutom har Bostadsrättsföreningens elkostnader sänkts betydligt.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 (6 st) överlåtelse ägt rum. 4 (4) st andrahandsupplåtelse har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa bostadsrättslagen.

Föreningen hade vid årets slut 52 (52) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 15 % from 2015-04-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021= 1 190 kronor)

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021= 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 688	1 680	1 673	1 650
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	-1 521	-3 390	-166
Soliditet (%)	80	80	78	88
Kassalikviditet (%)	13	135	167	314
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	209	209	209	209
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	418	209	1 511	1 302
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	463	463	463	463
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 381	3 395	3 408	2 165

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bokföring av avsättning och ianspråktagande sker efter stämmobeslut, detta är ändrat from räkenskapsår 150101-151231.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 504 932		209 226	-5 034 291	-1 521 461
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			209 226	-209 226	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-1 521 461	1 521 461
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					208 728
Belopp vid årets utgång	43 504 932		418 452	-6 764 978	208 728

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 764 981
årets vinst	208 728
	-6 556 253

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	289 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-6 845 253
	-6 556 253

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 688 380	1 679 960
Övriga rörelseintäkter		61 733	7 886
Summa rörelseintäkter		1 750 113	1 687 846
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-941 833	-2 550 082
Övriga externa kostnader	5	-113 692	-189 514
Personalkostnader	6	-41 211	-22 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 785	-346 785
Summa rörelsekostnader		-1 443 520	-3 109 132
Rörelseresultat		306 593	-1 421 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 610	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 475	-100 175
Summa finansiella poster		-97 865	-100 175
Resultat efter finansiella poster		208 728	-1 521 461
Resultat före skatt		208 728	-1 521 461
Årets resultat		208 728	-1 521 461

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	45 290 465	45 637 250
Summa materiella anläggningstillgångar		45 290 465	45 637 250
Summa anläggningstillgångar		45 290 465	45 637 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		10 976	0
Övriga fordringar	8	10 787	617 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 510	15 928
Summa kortfristiga fordringar		49 273	632 992
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 133 271	53 495
Summa kassa och bank		1 133 271	53 495
Summa omsättningstillgångar		1 182 544	686 487
SUMMA TILLGÅNGAR		46 473 009	46 323 737

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 504 932	43 504 932
Yttre reparationsfond		418 452	209 226
Summa bundet eget kapital		43 923 384	43 714 158
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 764 981	-5 034 294
Årets resultat		208 728	-1 521 461
Summa fritt eget kapital		-6 556 253	-6 555 755
Summa eget kapital		37 367 131	37 158 403
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	8 595 021
Övriga skulder		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		60 000	8 655 021
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 595 021	35 000
Leverantörsskulder		64 497	64 177
Skatteskulder		18 664	12 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	367 696	398 683
Summa kortfristiga skulder		9 045 878	510 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 473 009	46 323 737

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Detta är ändrat från räkenskapsår 150101-151231.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	138 168	136 800
Hysesintäkter lokaler	446 204	439 152
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	56 384	56 384
Årsavgifter bostäder	1 047 624	1 047 624
Öresutjämning	-3	1
Övriga ersättningar och intäkter	480	300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 280	0
Avgift andrahandsupplåtelse	22 348	0
Försäkringsersättningar	0	7 585
Vidarefakturering	26 628	0
	1 750 113	1 687 846

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	147 867	134 261
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	383 451	1 245 809
	531 318	1 380 070

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	111 116	123 911
Övriga myndighetsbesiktningar	7 313	0
Obligatorisk ventilationskontroll	32 575	43 925
Serviceavtal och Besiktning	6 218	5 516
Yttre skötsel / Snöröjning	8 372	30 677
Fastighetsel	-538 868	153 719
Uppvärmning	298 755	323 974
Vatten	95 462	79 108
Sophämtning	32 455	27 518
Fastighetsförsäkring	71 195	61 057
Självrisk/reparation försäkringsskador	162 408	125 958
Kabel-TV	9 820	9 699
Arvode teknisk förvaltning	11 988	84 959
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	101 707	99 991
	410 516	1 170 012

Elkostnad för 2020 i kredit på grund av en återbetalning från Ellevio om 611 561 kr för tidigare dubbelfakturerad kostnad.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	16 617	8 730
Revisionsarvode	11 725	10 450
Förvaltningsarvode	65 825	66 255
Övriga externa tjänster/kostnader	16 604	17 365
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 921	86 714
	113 692	189 514

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	33 000	18 000
Sociala avgifter	8 211	4 752
	41 211	22 752

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	44 290 608	44 290 608
Markanläggningar	204 014	204 014
Ingående anskaffningsvärde mark	6 763 000	6 763 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 257 622	51 257 622
Ingående avskrivningar	-5 620 372	-5 273 587
Årets avskrivningar	-346 785	-346 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 967 157	-5 620 372
Utgående redovisat värde	45 290 465	45 637 250
Taxeringsvärden byggnader	30 420 000	30 420 000
Taxeringsvärden mark	66 035 000	66 035 000
	96 455 000	96 455 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	10 787	6 292
Avräkningskonto Simpleko AB	0	610 772
	10 787	617 064

Avräkningskonto avslutat per den 2020-12-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 053	15 928
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 456	0
	27 509	15 928

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,2	2021-03-01	3 368 750	3 403 750
Stadshypotek	1,5	Löpande	1 726 271	1 726 271
Stadshypotek	1,0	2021-09-30	2 334 000	2 334 000
Stadshypotek	1,5	Löpande	1 166 000	1 166 000
			8 595 021	8 630 021
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 595 021	-35 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 420 021 kronor.

Lån som förfaller inom 1 år redovisas fr o m i år som kortfristig del.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 350 000	24 350 000
	24 350 000	24 350 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	33 000	27 000
Upplupna sociala avgifter	9 400	8 400
Upplupna räntekostnader	12 237	11 564
Förskottsbetalda hyror och avgifter	199 597	197 838
Upplupna vatten avgifter	26 265	26 432
Upplupna uppvärmningskostnader	38 475	40 952
Upplupna elavgifter	0	11 392
Upplupna renhållningsavgifter	4 375	7 931
Upplupna reparationer och underhåll	21 893	1 485
Beräknat arvode för revision	11 500	10 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	51 550
Upplupna driftskostnader	10 954	3 339
	367 696	398 683

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Renovering av innergård startad, planeras färdigställas under första halvåret 2021
- Renovering av soprum färdigställt januari 2021

Stockholm 2021-04-05



Ulf Adåker



Martin Grönlund



Kristin Avander-Westergård



Fredrik Eklöf

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-19



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 11, org.nr 716418-1138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 11 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Eldaren 11 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 19 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor