

Årsredovisning för  
**Brf Staertesjoen**  
769605-8473

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

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

## ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för perioden 1 januari till 31 december 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen:

##### Styrelsen

Jan Driessen, ordförande  
Maud Widén, ledamot, kassör  
Sören Collin, ledamot  
Mikael Andersson, ledamot  
Helen Starkman, ledamot

Fredrik Glansholm, suppleant  
Rebecka Lindvall, suppleant

##### Revisorer

Allegretto Revision AB  
Eva Stein, aukt. revisor  
Carina Öfors, aukt. revisor, suppleant

##### Valberedning

Johan Wiklund, sammankallande  
Helena Malm  
Isa Grafström

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni, senarelagt och utomhus pga corona-pandemin.

##### Medlemsinfo

Den 31 dec 2020 var antalet bostadsrätter 80 stycken, samma som året innan.

##### Nya medlemmar

Under året har sju lägenheter överlåtits. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!

Lgh nr	Adress	Tillträde	Säljare	Köpare
33	J21,3tr	2020-07-27	Medhi Allaou & Malin West	Maria Manija Muhammadi
79	J37,1tr	2020-08-10	Sandra Trygg Persson & Tobias Persson	Anna Lundwall & Carl Lundberg
73	J35,1tr	2020-12-11	Markus Widarsson	Siv-Helén Nilsson
68	J33,2tr	2020-12-30	Elisabeth Skotte	Anna & Magnus Hammer
90	J39,3tr	2021-01-21	Josefin Öhman & Faramarz Torabi	Borna Andersson & Susanna Granström
55	J29,1tr	2021-02-26	Isa Grafström	Natalie Wallin & Viktor Flodqvist
23	J17,3tr	2021-03-11	Raija & Tobias Addo	Keja Stenström & Jörgen Rosengren

Prisutvecklingen i vår förening har under 2020 varit positiv. Det genomsnittliga försäljningspriset blev 56 241 kr/m<sup>2</sup> (+8,6 % jämfört med 2019). Högsta pris blev 64 853 kr/m<sup>2</sup> och lägsta pris blev 51 897 kr/m<sup>2</sup>.

### Allmänt om föreningen

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2020 uppgick till 139 608 000 kr, varav byggnad 63 608 000 kr och mark 76 000 000 kr.

Av fastighetens yta är 5299 m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt, 669 m<sup>2</sup> med hyresrätt samt 585 m<sup>2</sup> garage och lokaler - sammanlagt 6553 m<sup>2</sup>.

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt och 10 med hyresrätt, samt hyr ut tre lokaler, tio garage och fem mindre förråd. Utöver detta finns 40 P-platser utomhus uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl ansvarsförsäkring) hos Trygg-Hansa (ADE-försäkring). Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

## Väsentliga händelser

### Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Savetime Fastighetsekonomi AB. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, som genom serviceavtal sköter våra hyresförhandlingar.

Föreningens lån har amorterats med 2,0 Mkr, och lånens bindningstider har sett över.

### Fastigheten

Driftia Förvaltning AB sköter löpande fastighetsunderhåll och ronderar på fredagar. Ser till allmänna utrymmen och att lampor, dörrar och lås, värme och vatten fungerar.

Tvättstugan får förebyggande service på alla maskiner var 6:e månad. Om någon maskin går sönder byts den ut om det inte är värt att laga den.

En trädvårdsplan har upprättats. Fyra stycken träd var tvungna att tas ned i förebyggande syfte. Ett nytt avtal om trädgårdsskötsel har tecknats med Svea Park AB.

Trapphusen renoverades och målades om under januari-mars 2020.

### Övrigt

Föreningslokalen har hållits stängd för utlåning pga corona-pandemin.

Även arbetsdagen på våren ställdes in pga corona-pandemin. Höstens arbetsdag genomfördes utan den sedvanliga korvgrillningen. Tack alla som ställde upp!

### Planer för 2020 och de närmaste åren

Vår underhållsplan, som uppdaterats 2018 av en extern besiktningsman och sträcker sig fram till 2033, visar att fastigheten är i genomgående gott skick. Inga större åtgärder, utöver löpande underhåll, beräknas behövas inom de närmaste 5 åren. Underhållsplanen revideras med regelbundna intervall.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, trots de stora renoveringar som gjorts de senaste åren. Styrelsen har som policy att väl underhålla fastigheten utan att dra på föreningen onödiga kostnader. Avgifter och hyresnivåer sätts så att föreningens ekonomi långsiktigt är i balans. De hyreslägenheter föreningen äger kommer att säljas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitaltillskott.

Ett nytt 10-årigt tomträttsavtal gäller from 2021-07-01. Tomträttsavgälden höjs därmed från 474 000 kr/år till 1 043 000 kr. De fyra första åren, 2021-2024 är avgiften nedsatt men ökar stegvis, full avgift betalas from 2025-07-01.

Pga av den förestående kraftiga höjningen av tomträttsavgälden kommer månadsavgifter samt hyresnivåer för lokaler, garage och parkeringsplatser behövas ses över.

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.



### Flerårsöversikt belopp i kr

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	5 265 080	5 231 749	5 197 143	5 024 394	4 845 711
Resultat efter finansiella poster	823 903	1 086 347	924 502	649 800	-657 090
Soliditet, %	80	78	76	73	71
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	700	700	695	653	637
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 890	3 277	3 760	4 243	4 436

### Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp. avgift</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Bal resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets början	52 891 257	15 807 466	698 754	-650 934	1 086 347
Korrigerat belopp vid årets ingång	52 891 257	15 807 466	698 754	-650 934	1 086 347
Dispos. av föregående års resultat				1 086 347	-1 086 347
Avsättning yttre fond			418 824	-418 824	
Årets resultat					823 903
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>52 891 257</b>	<b>15 807 466</b>	<b>1 117 578</b>	<b>16 589</b>	<b>823 903</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	16 589
årets resultat	823 903
<b>Totalt</b>	<b>840 492</b>
Avsättning till yttre underhållsfond	418 824
Behandlas i ny räkning	421 668
<b>Summa</b>	<b>840 492</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

✓

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 265 080	5 231 749
Övriga rörelseintäkter		27 936	50 824
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 293 016</b>	<b>5 282 573</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 659 506	-3 367 476
Personalkostnader		-112 590	-113 983
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-597 390	-597 390
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 369 486</b>	<b>-4 078 849</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>923 530</b>	<b>1 203 724</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 026	97 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 653	-214 707
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-99 627</b>	<b>-117 377</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>823 903</b>	<b>1 086 347</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>823 903</b>	<b>1 086 347</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>	4	<b>823 903</b>	<b>1 086 347</b>

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	77 121 426	77 702 331
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	81 983	45 662
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>77 203 409</u>	<u>77 747 993</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>77 203 409</u>	<u>77 747 993</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		915 797	891 474
Övriga fordringar		23 475	4 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>211 122</u>	<u>199 269</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 150 394	1 095 002
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		<u>9 462 925</u>	<u>10 224 245</u>
Summa kassa och bank		9 462 925	10 224 245
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 613 319</u>	<u>11 319 247</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>87 816 728</u>	<u>89 067 240</u>

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Medlemsinsatser</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 698 723	68 698 723
Yttre reparationsfond		1 117 578	698 754
Summa bundet eget kapital		69 816 301	69 397 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 589	-650 934
Årets resultat		823 903	1 086 347
Summa fritt eget kapital		840 492	435 413
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 656 793</b>	<b>69 832 890</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	14 955 000	16 955 000
Summa långfristiga skulder		14 955 000	16 955 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		239 992	320 672
Skatteskulder		284 700	274 930
Övriga skulder		134 768	132 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 545 475	1 551 240
Summa kortfristiga skulder		2 204 935	2 279 350
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 816 728</b>	<b>89 067 240</b>

✓



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20

~

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	3 710 172	3 710 171
Hyror	918 178	901 548
Hysesintäkter, lokaler	286 106	281 451
Parkering	350 624	338 579
	<b>5 265 080</b>	<b>5 231 749</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tomträttsavgäld	474 100	474 100
Uppvärmning	996 327	1 048 615
El	94 101	108 579
Vatten och avlopp	223 512	202 097
Sophämtning	73 059	80 115
Städning	89 844	84 664
Fastighetsskötsel	110 072	108 288
Kabel-TV och Bredband	182 983	201 394
Snöröjning	38 987	119 226
Fastighetsförsäkring	116 358	109 412
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 905	690
Förbrukningsinventarier, fastighet	21 277	6 313
	<b>2 424 525</b>	<b>2 543 493</b>

### Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparationer och underhåll		
Gård	252 635	269 748
Vatten och avlopp	11 365	2 510
Värme	1 037	21 177
Tvättstugan	3 477	19 782
Ventilation	1 800	2 950
Huskropp	652 347	200 781
	<b>922 661</b>	<b>516 948</b>

✓

**Administrativa kostnader**

<b>Administrativa kostnader</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Kontorsmaterial	2 655	563
Telefon och porto	1 231	1 003
Sammanträdeskostnader	2 200	582
Övriga egna administrationskostnader	1 144	1 903
Revisionsarvode	14 850	14 850
Kameral förvaltning	122 812	120 864
Konsultarvoden	7 640	11 765
Bankkostnader	4 964	4 862
Facklitteratur	451	252
Föreningsavgifter	5 141	5 550
Övrigt	4 543	4 831
	<b>167 631</b>	<b>167 025</b>

**Fastighetsskatt**

<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Fastighetsskatt	144 690	140 010
	<b>144 690</b>	<b>140 010</b>

**Not 4 Resultat efter fondering**

Årets resultat	823 903	1 086 347
Avsättning till yttre underhållsfond	-418 824	-418 824
<b>Resultat efter fondering</b>	<b>405 079</b>	<b>667 523</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 401 460	83 401 460
	83 401 460	83 401 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 699 129	-5 118 224
-Årets avskrivning enligt plan	-580 905	-580 905
	-6 280 034	-5 699 129
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>77 121 426</b>	<b>77 702 331</b>

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 222 311	1 222 311
	1 222 311	1 222 311
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 222 311	-1 222 311
	-1 222 311	-1 222 311
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

✓

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	966 268	931 268
-Nyanskaffningar	52 806	35 000
	<u>1 019 074</u>	<u>966 268</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-920 606	-904 121
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 485	-16 485
	<u>-937 091</u>	<u>-920 606</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>81 983</b>	<b>45 662</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Stadshypotek 6 118392 ränta 0,990% ffd 2021-09-01	4 455 000	4 455 000
Stadshypotek 4 275198 ränta 1,575% ffd 2021-03-01	3 000 000	5 000 000
Stadshypotek 6 66371 ränta 1,575% ffd 2021-03-22	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 7 123716 ränta 1,040% ffd 2022-09-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 4 20588 ränta 1,400% ffd 2022-06-01	5 000 000	5 000 000
	<u>14 955 000</u>	<u>16 955 000</u>

Föreningen har under 2020 amorterat 2 000 000 kr.

## Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>36 650 000</u>	<u>36 650 000</u>

✓

## Underskrifter

Arsta den 15/2 2021




Jan Driessen  
Ordförande



Sören Collin  
Ledamot



Helen Starkman  
Ledamot



Maud Widén  
Kassör



Mikael Andersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2021



Eva Stein  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Staertesjoen**  
Org.nr 769605-8473

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staertesjoen för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

### *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 de 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. De 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 Staertesjoen för räkenskapsåret 2020 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 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:

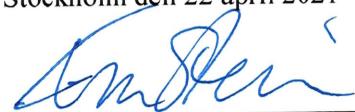
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 22 april 2021



---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor