

Årsredovisning 2020

Brf Kedjebacken

Org nr 769619-0805



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kedjebacken, med säte i Värmdö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-07.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen är ägare till fastigheten Ösby 1:70 i Värmdö kommun. Upplåtelser i föreningens fastighet påbörjades i november 2009 och slutfördes 2011.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 7 våningar med totalt 104 bostadsrätter. Den totala boytan är 7 090 kvm. Inom föreningen finns även en gemensamhetslokal samt en gästlägenhet. Föreningen disponerar 116 parkeringsplatser, varav 14 med carport, 16 med elstolpe, 10 st är gästparkeringar och 6 st för HCP/hemtjänst- och sjukvårdspersonal. 6 stycken av våra parkeringsplatser är utrustade med laddboxar för el- och elhybridbilar.

Ursprunglig lägenhetsfördelning vid nybyggnation 2009-2010:

- 2 st 1 rum och kök
- 36 st 2 rum och kök
- 60 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar via Fastum Försäkringskonsult.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen skall erlägga kommunal fastighetsavgift enligt en tioårig lättnadsperiod. Detta innebär att ingen avgift utgår år 1-5 efter värdeåret och halv fastighetsavgift år 6-10. Fastigheten består av tre byggnadsenheter varav en har värdeår 2009 och de övriga 2010. Hel avgift 2020 uppgick till 1 429 kr per lägenhet och halv 715 kr, beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 124 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 000 000 kr och markvärdet 33 600 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om underhållsplanering men Fastum Teknik AB innebärande bl a besiktning av fastigheten och deltagande vid två styrelsemöten årligen. Entreprenör för fastighetsskötsel har under året varit WIAB. Stockholm Trädgårdstjänst AB ansvarar för utemiljö och Värmdö Maskin & Support AB svarar för vinterunderhåll, övrig förvaltning sker i egen regi.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2009-11-09.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 715 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-26 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bengt Lind	ordförande
	Lars Persson	vice ordförande, hemsida
	Hans Brotoft	ekonomi
	Pian Steen	sekreterare
	Marcus Forss	fastighet /brandskydd
	Helene Disinger	trädgård

Suppleant	Barbro Biberg
	Per Lundekvam
	Birgitta Skarin
	Niklas Öberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Bengt Lind och Hans Brotoft i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Niklas Jonsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Barbro Biberg
Leif Engström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installerat övervakningskameror på parkeringen.
- Installerat ny styr och reglerutrustning i fjärrvärmecentralen.
- Upphandlat ny entreprenör av trädgårdsskötsel samt upphandlat ny entreprenör för vinterskötsel.
- Vi har beslutat på en extra stämma, att installera individuell mätning av el, IMD.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 142 (139) medlemmar. Under året har 11 (7) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 43 670 (41 160) kr per kvm. Fyra andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 494	5 479	5 472	5 481	5 469
Resultat efter finansiella poster	-1 068	-1 089	-1 172	-737	-1 341
Soliditet (%)	79,06	79,07	79,00	78,78	78,57
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,01	1,17	1,31	1,60	1,81
Lån/bostadsyta	7 264	7 334	7 405	7 546	7 687
Lån/taxeringsvärde %	41	42	49	50	51
Belåningsgrad %	20	20	21	21	21
Årsavgift per kvm	715	715	715	715	714

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 900 000	4 373 699	-7 574 293	-1 089 342	200 610 064
Disposition av föregående års resultat:		741 074	-1 830 416	1 089 342	0
Årets resultat				-1 067 632	-1 067 632
Belopp vid årets utgång	204 900 000	5 114 773	-9 404 709	-1 067 632	199 542 432

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 404 709
årets förlust	-1 067 632
	-10 472 341

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	800 000
i ny räkning överföres	-11 272 341
	-10 472 341

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 493 804	5 478 891
Övriga rörelseintäkter		29 901	66 993
Summa rörelseintäkter		5 523 705	5 545 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 458 976	-3 412 873
Övriga externa kostnader	4	-347 623	-338 684
Personalkostnader	5	-176 201	-185 983
Avskrivningar		-2 086 321	-2 086 321
Summa rörelsekostnader		-6 069 122	-6 023 861
Rörelseresultat		-545 417	-477 977
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 216	-611 365
Summa finansiella poster		-522 216	-611 365
Resultat efter finansiella poster		-1 067 632	-1 089 342
Årets resultat		-1 067 632	-1 089 342

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	248 964 597	251 038 607
Inventarier, verktyg och installationer	7	98 488	110 799
Summa materiella anläggningstillgångar		249 063 085	251 149 406
Summa anläggningstillgångar		249 063 085	251 149 406
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	11 451
Övriga fordringar	8	978 910	1 211 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 355	117 321
Summa kortfristiga fordringar		1 111 266	1 340 659
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 213 035	1 220 474
Summa kassa och bank		2 213 035	1 220 474
Summa omsättningstillgångar		3 324 301	2 561 132
SUMMA TILLGÅNGAR		252 387 386	253 710 538

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 900 000	204 900 000
Fond för yttre underhåll		5 114 773	4 373 699
Summa bundet eget kapital		210 014 773	209 273 699
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 404 709	-7 574 293
Årets resultat		-1 067 632	-1 089 342
Summa fritt eget kapital		-10 472 341	-8 663 635
Summa eget kapital		199 542 432	200 610 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	31 000 000	52 000 000
Summa långfristiga skulder		31 000 000	52 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 500 000	0
Leverantörsskulder		390 846	146 070
Skatteskulder		145 912	141 024
Övriga skulder		12 495	11 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	795 701	801 851
Summa kortfristiga skulder		21 844 954	1 100 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 387 386	253 710 538

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 067 632	-1 089 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 086 321	2 086 321
Förändring skatteskuld/fordran		2 814	1 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 021 503	998 757
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 451	-11 351
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 235	-1 707
Förändring av leverantörsskulder		244 776	-47 228
Förändring av kortfristiga skulder		20 494 816	22 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 742 311	961 366
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-123 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-123 110
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-21 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 000 000	-500 000
Årets kassaflöde		742 311	338 256
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 362 636	2 024 379
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 104 947	2 362 636

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 069 448	5 069 502
P-plats och garage	446 776	441 299
Laddstolpar el-bilar	4 100	0
Hysesbortfall, p-plats ej moms	-26 520	-31 910
	5 493 804	5 478 891

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	117 695	146 480
Trädgårdsskötsel	279 548	190 836
Städningj och entrémattor	146 073	133 254
Snöröjning/sandning	54 945	65 613
Systematiskt brandskyddsarbete	7 994	0
Serviceavtal	50 860	45 826
Hisskostnader	116 856	115 024
Portar	4 658	4 572
Besiktningkostnader	0	16 163
Reparationer	420 526	274 301
Hissreparationer	15 826	12 269
Trädgård och utemiljö	65 179	149 666
Planerat underhåll	273 750	333 926
Fastighetsel	230 579	304 103
Uppvärmning	541 869	498 270
Vatten och avlopp	429 326	407 919
Avfallshantering	209 486	172 233
Försäkringskostnader	68 523	83 631
Kabel-tv och bredband	372 006	383 039
Förbrukningsinventarier	42 148	67 356
Förbrukningsmaterial	7 990	4 943
Övriga driftkostnader	3 139	3 450
	3 458 976	3 412 874

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	74 360	71 448
Hemsida	1 229	1 062
Porto	6 500	7 507
Föreningsgemensamma kostnader	32 050	8 149
Revisionsarvode	33 250	32 125
Ekonomisk förvaltning	169 850	165 462
Bankkostnader	3 654	3 485
Konsultarvoden	2 500	22 063
Underhållsplan	11 875	11 625
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga poster	7 171	10 616
	347 623	338 684

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	141 900	142 200
Sociala avgifter	34 301	38 783
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	5 000
	176 201	185 983

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 200 676	200 200 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 200 676	200 200 676
Ingående avskrivningar	-13 539 813	-11 465 803
Årets avskrivningar	-2 074 010	-2 074 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 613 823	-13 539 813
Redovisat värde mark	64 377 744	64 377 744
Utgående värde mark	64 377 744	64 377 744
Utgående redovisat värde	248 964 597	251 038 607
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	33 600 000	33 600 000
	124 600 000	124 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 110	0
Inköp		123 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 110	123 110
Ingående avskrivningar	-12 311	
Årets avskrivningar	-12 311	-12 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 622	-12 311
Utgående redovisat värde	98 488	110 799

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	71 763	69 689
Dubbeldraget lån	15 200	0
Övriga poster	36	36
Avräkningskonto förvaltare	891 911	1 142 162
	978 910	1 211 887

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	46 525	42 250
Försäkring	51 372	35 755
Bredband	31 411	31 411
Serviceavtal	0	5 775
Hemsida	550	459
Intäkter parkering november-december	2 497	1 670
	132 355	117 320

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,68	2021-09-24	9 000 000	9 000 000
Swedbank			0	8 500 000
SEB	1,22	2022-09-28	10 000 000	10 000 000
SEB	0,32	2021-12-28	11 500 000	11 500 000
SEB	0,67	2023-09-28	13 000 000	13 000 000
SEB	0,76	2025-09-28	8 000 000	0
			51 500 000	52 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld			20 500 000	0
--------------------------------------	--	--	------------	---

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 20 500 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	14 271	43 921
Styrelsearvoden	133 500	133 500
Sociala avgifter	42 000	42 000
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	39 053	30 494
Fjärrvärme	51 759	72 277
Avfallskostnader	2 424	2 388
Städning	9 411	7 845
Snöröjning	0	2 413
Reparationer	57 500	34 650
Kabel-TV	13 148	0
Bredband	-23 822	0
Övriga poster	0	1 486
Förutbetalda avgifter och hyror	431 457	405 877
	795 701	801 851

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Värmdö den dag som framgår av vår digitala signatur.

Bengt Lind
Ordförande

Lars Persson

Marcus Forss

Pian Steen

Helen Disinger

Hans Brotoft

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Kedjebacken.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-19 15:32:19

Dokumentet är undertecknat av:

 PIAN STEEN (19530724XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 20:33:16
 Hans Brotoft (19650613XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 19:41:30
 Bengt Erik Lind (19680510XXXX) Ordförande	2021-05-11 07:15:26
 HELÉNE DISINGER (19690519XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-11 19:24:16
 Marcus Camilo Forss (19850404XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 16:53:55
 LARS PERSSON (19700213XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-11 10:21:12
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-05-19 15:32:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Kedjebacken.pdf (243882 byte)

753CB0187ABEAF6628C9B4D986D34A7955A7432D1A75A7BB94F3A4BC6224EC09062D05773747143F2D7A
7F5D7DB1B37C5281256A37940DB7B43F42BFFE3DDBF5

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kedjebacken, org.nr 769619–0805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kedjebacken för år 2020.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kedjebacken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-19 15:33:59

Dokumentet är undertecknat av:

 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor

2021-05-19 15:33:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (106816 byte)

27C7B756AAE4C6E2D5C74C1B7DDB38A919D993D2CDEE771F48F9B6F77A3E6957FD23B96BD841835E56A4
E5C6A24AA7CCC4611D0BCDC064936C2F039E3BDD7B5

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

