

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Innerstaden**

769612-5587

Räkenskapsåret  
2020

Styrelsen för Brf Innerstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## ÅRSREDOVISNING

### Bostadsrättsföreningen Innerstaden

#### Org. nr 769612-5587

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens 4:e verksamhetsår.

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

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1873, 1909, 1979 samt 1980 på fastigheten Brita 15 som föreningen innehar med äganderätt.

Föreningens adress är Majorsgatan 8, 211 41 Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Fastigheten består av tre byggnader, Majorsgatan 6, Majorsgatan 810 samt Amiralsgatan 5.

Antal lägenheter är 42, varav 34 var bostadsrätter och 8 var hyresrätter år 2020. Tomtareal är 2002 kvm och bostadsareal är 3 518 kvm, varav 601 kvm hyresrätter.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:

Ordförande	Anders Dahlén
Ledamot	Gustav Adolfsson
Ledamot	Andri Thorsteinsson
Ledamot	Johan Boman
Ledamot	Lars Falkenman - Permitterad
Suppleant	Lars Jönsson
Suppleant	Lina Fransson
Suppleant	Hanna Flygare

#### Firmatecknare två i förening

Andri Thorsteinsson, Anders Dahlén, Johan Boman, Gustav Adolfsson, Lars Falkenman

## **Revisorer**

Grant Thorntorn Sweden AB

## **Valberedning**

Mikaela Hilton, Sofia Jönsson

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Styrelsen uppdaterar den år 2017 implementerade underhållsplanen årligen. Vid ombildningen 20:e december 2017 fastställdes den ekonomiska 10-årsplanen som godkänkts av Köpstämman, långgivande bank (Handelsbanken/Stadshypotek) och Bolagsverket.

Under år 2020 har föreningen gjort flertal mindre men nödvändiga underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten. Föreningen är däremot under upphandling av några större renoveringsåtgärder gällande fasad för Majorsgatan 6 samt hissar.

Upphandling av mark- och anläggningsentreprenad gällande underhåll och uppfräschning av gemensam innergård påbörjades februari 2020 och avslutades i april 2020. Total kostnad för detta ca 280 tkr.

Föreningen använde 75 tkr för att utrusta sin gemensamhetslokal med ett gym.

Mindre underhåll och uppdatering av VVS-tjänster som byte av gemensamma vattenmätare, radiatorer och flertal läckande WC, tvättställ. Kostnad ca 50 tkr.

Löpande underhåll av filterbyte av ventilationsaggregat i majorsgatan 6, 8, 10. Inventering och kanalrensning av gemensamma ventilationskanal. Kostnad ca 40 tkr.

Försäljningar av fria lägenheter

Under verksamhetsåret såldes en av föreningens lägenheter, en trea (86 kvm) på Majorsgatan 8. Försäljningspriset blev ca 2 450 000 kr efter mäklararvode.

### **Ekonomi**

Föreningen redovisar för år 2020 ett resultat på 1,65 mkr. Av denna förlust utgörs ca 1,8 mkr av avskrivningar på byggnadskomponenter vilket innebär att föreningen trots en betydande bokföringsmässig förlust kan ha ett positivt kassaflöde.

Exempel på viktiga nyckeltal nedan som påverkats positivt:

Föreningens likviditet är god, ca 4 miljoner kr

Föreningens skulder har minskat något och uppgår till ca 44 miljoner.

Under hösten fick föreningen mer fördelaktiga räntenivåer vilket kommer ge lägre kostnader 2021.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 687	2 683	2 845	81
Rörelsens kostnader	-3 868	-3 893	-2 429	-35
Finansiella poster, netto	-462	-440	-500	0
Årets resultat	-1 642	-1 651	-84	46
Likvida medel & fin placeringar	3 968	2 061	1 039	373
Skulder till kreditinstitut	44 094	44 407	46 011	50 300
Fond för yttre underhåll	259	88	0	0
Balansomslutning	103 931	103 565	102 667	102 532
Fastigheternas taxeringsvärde	70 000	70 000	51 000	51 000
Soliditet %	57	57	55	51
Räntekostnad kr/kvm	132	126	142	0
Låneskuld kr/kvm	12 534	12 623	13 352	14 298
Avgift kr/kvm	646	648	610	13

Årsavgift kr/kvm baseras på totala årsavgifter / totalyta för bostadsrätter

Låneskuld kr/ kvm baseras totala låneskuld / totala kvm

Räntekostnad kr/kvm baseras på totala räntekostnad / totala kvm

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	58 657 961	1 662 565	88 000	-126 270	-1 650 747	<b>58 631 509</b>
Avsättning yttre fond 2020			220 000	-220 000		<b>0</b>
Disponering yttre fond 2020			-49 250	49 250		<b>0</b>
Inbetalt under år 2020	1 776 066	738 934				<b>2 515 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 650 747	1 650 747	<b>0</b>
Årets resultat					-1 642 454	<b>-1 642 454</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 434 027</b>	<b>2 401 499</b>	<b>258 750</b>	<b>-1 947 767</b>	<b>-1 642 454</b>	<b>59 504 055</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 947 767
årets förlust	-1 642 454
	<b>-3 590 221</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 590 221
	<b>-3 590 221</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	2 667 880	2 661 038
Övriga intäkter	3	19 538	21 734
		<b>2 687 418</b>	<b>2 682 772</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-231 109	-694 350
Planerat underhåll	5	-49 250	0
Fastighetsavgift/skatt		-57 304	-59 211
Driftskostnader	6	-1 298 192	-955 830
Övriga kostnader	7	-308 710	-274 256
Personalkostnader	8	-124 323	-122 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 799 144	-1 787 430
		<b>-3 868 032</b>	<b>-3 893 298</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 180 614</b>	<b>-1 210 526</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		887	1 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 728	-441 700
		<b>-461 841</b>	<b>-440 221</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 642 454</b>	<b>-1 650 747</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	99 797 528	101 432 672
		<b>99 797 528</b>	<b>101 432 672</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 797 528</b>	<b>101 432 672</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		40	0
Avräkningskonto HSB Malmö		763 446	1 262 904
Övriga fordringar		18	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	145 376	71 641
		<b>908 880</b>	<b>1 334 548</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 224 838	798 243
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 133 718</b>	<b>2 132 791</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 931 246</b>	<b>103 565 463</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		60 434 027	58 657 961
Upplåtelseavgifter		2 401 499	1 662 565
Fond för yttre underhåll		258 750	88 000
		<b>63 094 276</b>	<b>60 408 526</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 947 767	-126 270
Årets resultat		-1 642 454	-1 650 747
		<b>-3 590 221</b>	<b>-1 777 017</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 504 055</b>	<b>58 631 509</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	15 358 259	15 201 695
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 358 259</b>	<b>15 201 695</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	28 735 699	29 205 391
Leverantörsskulder		6 044	48 318
Aktuella skatteskulder		117 852	116 702
Övriga skulder	14	0	57 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	209 337	304 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 068 932</b>	<b>29 732 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 931 246</b>	<b>103 565 463</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 642 454	-1 650 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 799 144	1 787 430
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>156 690</b>	<b>136 683</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-40	42 414
Förändring av kortfristiga fordringar		-73 750	36 860
Förändring av leverantörsskulder		-42 274	-35 705
Förändring av kortfristiga skulder		-151 361	63 221
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-110 735</b>	<b>243 473</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-164 000	-1 742 405
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-164 000</b>	<b>-1 742 405</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-313 128	-1 603 786
Inbetalda insatser/kapitaltillskott		2 515 000	4 125 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 201 872</b>	<b>2 521 214</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 927 137</b>	<b>1 022 282</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 061 147	1 038 865
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 988 284</b>	<b>2 061 147</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,90 %.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 883 436	1 835 360
Hysesintäkter	809 216	884 392
Hysesintäkter övriga objekt, ej momsreg	3 000	3 000
Hysesbortfall bostäder	-17 644	-51 184
Hysesrabatter, ej moms	-10 128	-9 990
Diverse avdrag vid avisering	0	-540
	<b>2 667 880</b>	<b>2 661 038</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift	4 732	6 978
Pantförskrivningsavgift	6 085	5 065
Kabel TV	8 585	9 114
Övriga ersättningar/intäkter	136	577
	<b>19 538</b>	<b>21 734</b>

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	30 680	22 142
Material i löpande underhåll	5 227	12 378
Löpande underhåll av bostäder	2 375	2 682
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	625	557 798
Löpande underhåll tvättutrustning	0	14 083
Löpande underhåll av installationer	5 732	5 719
Löpande underhåll Va/sanitet	75 563	1 192
Löpande underhåll värme	2 171	4 163
Löpande underhåll ventilation	20 313	981
Löpande underhåll el	988	4 034
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	4 888	1 088
Löpande underhåll av hissar	75 663	49 341
Löpande underhåll av markytor	6 883	18 750
	<b>231 108</b>	<b>694 351</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll ventilation	49 250	0
	<b>49 250</b>	<b>0</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	302 184	258 486
Städ avtal	230 725	0
Elavg för drivkraft och belysning	109 425	157 091
Fjärrvärme	271 685	280 204
Vatten	84 235	109 360
Renhållning	77 721	58 245
Kabel-TV	147 253	58 676
Fastighetsförsäkringar	34 840	33 768
Övriga driftskostnader	40 124	0
	<b>1 298 192</b>	<b>955 830</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	64 697	69 447
Revisionsarvoden*	42 702	19 000
Överlåtelseavgifter	7 057	5 764
Pantförskrivningsavgifter	3 767	6 036
Styrelse	735	4 082
Övriga externa kostnader	118 252	21 444
Konstaterad förlust kund/hyresfordringar	0	35 045
Konsultarvoden- Mäklarfirman	71 500	113 438
	<b>308 710</b>	<b>274 256</b>

\*Ansamlad kostnader för extern revisor genom åren

### Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2020	2019
<b>Arvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	94 600	93 000
	<b>94 600</b>	<b>93 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	29 723	29 221
	<b>29 723</b>	<b>29 221</b>
<b>Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>124 323</b>	<b>122 221</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 784 756	60 042 351
Årets investeringar	164 000	1 742 405
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 948 756</b>	<b>61 784 756</b>
Ingående avskrivningar	-2 387 854	-600 424
Årets avskrivningar	-1 799 144	-1 787 430
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 186 998</b>	<b>-2 387 854</b>
Mark	42 035 770	42 035 770
<b>Utgående värde mark</b>	<b>42 035 770</b>	<b>42 035 770</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>99 797 528</b>	<b>101 432 672</b>
Taxeringsvärden byggnader- bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark- bostäder	31 000 000	31 000 000
	<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring- Dina Försäkringar AB	36 582	34 840
Övriga förutbetalda kostnader - Com Hem	36 919	36 801
Sanerings Companiet AB	375	0
Kreditfaktura från Livsrum (dubbelt betalt)	71 500	0
	<b>145 376</b>	<b>71 641</b>

## Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	50 300 000	50 300 000
	<b>50 300 000</b>	<b>50 300 000</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

28 735 259 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 313 128 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	28 735 699	29 205 391
Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år	15 358 259	15 201 695
	<b>44 093 958</b>	<b>44 407 086</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,690	2020-03-30		13 690 568
Stadshypotek	0,990	2020-12-30		14 363 259
Stadshypotek	1,350	2022-12-30	14 216 695	14 363 259
Stadshypotek	1,240	2022-03-30	985 000	995 000
Stadshypotek	0,870	2019-10-01		995 000
Stadshypotek	0,60	2021-12-30	13 690 568	0
Stadshypotek	0,60	2021-12-30	14 216 695	0
Stadshypotek	1,070	2021-04-01	985 000	0
			<b>44 093 958</b>	<b>44 407 086</b>

### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	0	27 900
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	0	29 221
	<b>0</b>	<b>57 121</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	7 240	8 386
Förutbetalda hyror och avgifter	3 956	197 461
Upplupen värmekostnad	0	42 543
Upplupen extern revisor	27 000	11 056
Upplupna styrelsearvoden	94 600	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	29 723	0
Övriga upplupna kostnader	46 818	20 098
Upplupen elkostnad	0	25 183
	<b>209 337</b>	<b>304 727</b>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt, men att styrelsen inte kan bedöma hur stor.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Malmö den

Anders Dahlén  
Ordförande

Gustav Adolfsson

Johan Boman

Andri Thorsteinsson

Hanna Flygare  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thorntorn Sweden AB

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Innerstaden  
Org.nr. 769612-5587

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Innerstaden 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.

### 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 revisionssed 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. 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 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 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 Brf Innerstaden 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

### Anmärkning

Styrelsens ordförande har uppmanat en enskild ledamot att inte närvara på styrelsemötena. Detta handlande är att överskrida sina befogenheter som ordförande och i strid med Lag om ekonomiska föreningar. Förfarandet bedöms dock inte föranlett någon ekonomisk skada före föreningen.

Malmö den juni 2021

Grant Thornton

Boel Hansson

Auktoriserad revisor