



HSB - där möjligheterna bär

Årsredovisning

för

Brf Konstapeln

719000-0732

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Konstapel får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Konstapel 13 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1962 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 8 januari 2019.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningen hyr ut lokaler till nedanstående företag. Hyresavtalen löper tillsvidare.

Näckrosens Hemtjänst AB: Hem- och städtjänster
Kontorex AB: Datatjänster
3G Infrastructure, Services AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Medlemmarna lämnade sina röster genom poströstning (13 personer), på plats (3 personer) och genom elektronisk uppkoppling (1 person). Sammanlagt deltog 17 personer i stämman och alla var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Liana Papush	Ordförande	i tur att avgå
Susanne Johansson	Vice ordförande	vald t o m 2022
Inger Wahlström	Sekreterare	vald t o m 2022
Stefan Antonsson	Vicevärd	i tur att avgå
Birgitta Borg	Ledamot	i tur att avgå
Johnny Gustavsson	Ledamot	i tur att avgå
Katarina Pörn	Ledamot	vald t o m 2022

Firman har tecknats två i förening av Liana Papush, Susanne Johansson, Birgitta Borg, och Stefan Antonsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Ann-Kristin Wallstedt vald av föreningen. Extern revisor har varit av HSB Södermanland utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Stefan Antonsson (sammankallande) och Dmytro Hofman.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Konstapel 13 i Nyköpings kommun med adress Östra Rundgatan 3 och Östra Kyrkogatan 33-37. Husen färdigställdes år 1962 och innehåller 33 bostäder om 2 265,5 m², 5 lokaler om 324,7 m², 4 garage, 17 carportar och 13 bilparkeringsplatser, varav 3 gästparkeringsplatser. Samtliga platser administreras av styrelsen/vicevärden.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Takplåt carportar	2020
Byte av ytterportar (Ö. Kyrkogatan 35 och 37)	2020
Målning under balkonger	2019
Nya cylindrar och kodlås	2019
Byte av bilvärmarcentral	2019
Installation gemensam el	2017
Fiberinstallation	2016
Ommålning/reparation	2016
Asfalteringsarbeten	2016
Målning av takfot	2015
Installation fibernät i lokal 501	2015

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Lavéns Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Näckrosens Hemtjänst AB	Trappstädning
Clean me	Rengöring av sopcontainrar
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Telenor	Kabel-TV
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har plåttak över carportarna har lagts. Nya ytterportar har installerats (Ö. Kyrkogatan 35 och 37).

Föreningens 20-åriga underhållsplan som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2007. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är reparation av fastighetens tak. I övrigt finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade 2021.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 42 varav 33 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	1 135	1 138	1 132	1 135	1 039
Årets resultat, tkr	117	152	362	366	189
Balansomslutning, tkr	5 634	5 472	5 448	5 164	4 800
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	501	502	499	501	458
Driftskostnad, kr/kvm	330	322	315	270	302
Ränta, kr/kvm	6	7	7	12	15
Lån, kr/kvm	584	604	624	642	663
Fond för yttre underhåll, tkr	789	796	779	589	326
Soliditet (%)	65	65	62	59	55

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 501 kr/m².

Framtagen budget för 2021 påvisar inget höjningsbehov.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	296 254	720 291	795 835	1 572 303	151 748	3 536 431
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				151 748	-151 748	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			190 000	-190 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-197 331	197 331		0
Årets resultat					121 092	121 092
Belopp vid årets utgång	296 254	720 291	788 504	1 731 382	121 092	3 657 523

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 731 382
Årets resultat	<u>116 796</u>
	1 848 178

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 848 178</u>
	1 848 178

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



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 439 461	1 464 794
Summa rörelseintäkter		1 439 461	1 464 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-854 109	-833 592
Övriga externa kostnader	4	-89 062	-111 726
Underhåll enligt plan		-197 331	-173 009
Personalkostnader och arvoden	5	-39 992	-35 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 148	-143 810
Summa rörelsekostnader		-1 306 642	-1 297 245
Rörelseresultat		132 819	167 549
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		667	1 460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 690	-17 261
Summa finansiella poster		-16 023	-15 801
Resultat efter finansiella poster		116 796	151 748
Årets resultat		116 796	151 748



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 623 595	3 555 308
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 623 595	3 555 308
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	190 022	190 022
Summa finansiella anläggningstillgångar		190 022	190 022
Summa anläggningstillgångar		3 813 617	3 745 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 980	4 890
Övriga fordringar		13 710	9 972
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 734 678	1 651 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 733	50 392
Summa kortfristiga fordringar		1 810 101	1 716 348
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	10 461	10 461
Summa kassa och bank		10 461	10 461
Summa omsättningstillgångar		1 820 562	1 726 809
SUMMA TILLGÅNGAR		5 634 179	5 472 139

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		296 254	296 254
Upplåtelseavgifter		720 291	720 291
Fond för yttre underhåll		788 504	795 835
Summa bundet eget kapital		1 805 049	1 812 380

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 731 382	1 572 303
Årets resultat		116 796	151 748
Summa fritt eget kapital		1 848 178	1 724 051

Summa eget kapital

3 653 227 **3 536 431**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	1 512 002
Summa långfristiga skulder		0	1 512 002

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	1 512 002	51 820
Leverantörsskulder		95 695	37 320
Aktuella skatteskulder		5 358	3 642
Övriga skulder	14	135 436	127 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	232 461	202 978
Summa kortfristiga skulder		1 980 952	423 706

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 634 179 **5 472 139**



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 36 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,58 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	1 134 924	1 138 325
Hyrer	229 948	223 620
Hysesbortfall	-10 840	-1 272
Intäkter konsumtionsavgift	94 384	104 704
Övriga intäkter	5 038	13 410
Avsättning inre fond	-13 992	-13 992
Summa nettoomsättning	1 439 462	1 464 795

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 624	2 971
Löpande underhåll	112 890	68 629
Elavgifter	125 182	146 797
Uppvärmningsavgifter	241 650	254 640
Vatten och avlopp	64 957	81 613
Sophämtning	28 913	28 530
Övrig renhållning	4 105	0
Försäkringar	38 159	34 989
Kabel-TV/bredband	54 622	51 017
Fastighetsskötsel	120 475	106 525
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	58 587	56 871
Övriga kostnader	2 944	1 009
Summa driftskostnader	854 108	833 591

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	8 785	11 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	59 086	43 429
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	152	15 506
Övriga förvaltningskostnader	983	3 446
Konsultarvoden	1 250	24 317
Möteskostnader	386	1 531
Fritidsverksamhet	88	843
Överlåtelseavgift	3 528	5 746
Pantförskrivningsavgift	2 490	2 325
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 268	189
Kreditupplysning	540	270
Kontorsmaterial och trycksaker	2 837	1 375
Inkassokostnader	7 669	1 750
Summa övriga externa kostnader	89 062	111 727

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	17 500	15 500
Arvode vicevärd	5 000	5 000
Arvode föreningsvald revisor	500	500
Övriga arvoden	7 150	7 700
Kostnadsersättningar	1 500	1 500
Sociala avgifter	8 342	4 908
Summa personalkostnader och arvoden	39 992	35 108

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2055.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1970.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 776 039	7 776 039
Ingående anskaffningsvärde mark	392 000	392 000
Årets investeringar	194 436	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 362 475	8 168 039
Ingående avskrivningar	-4 612 732	-4 468 922
Årets avskrivningar	-126 148	-143 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 738 880	-4 612 732
Utgående redovisat värde	3 623 595	3 555 307
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	805 000	805 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	338 000	338 000
Totalt taxeringsvärde	23 743 000	23 743 000

Fastighetsbeteckning: Konstapel 13

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 139	60 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 139	60 139
Ingående avskrivningar enligt plan	-60 139	-60 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 139	-60 139
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	190 022	190 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 022	190 022
Utgående redovisat värde	190 022	190 022

Handelsbanken Fonder AB. Kortränta SEK A1
Värde 2020-12-31: 197 630 kronor

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 733	50 392
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 733	50 392



Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto Handelsbanken	10 461	10 461
Summa kassa och bank	10 461	10 461

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,07	2021-01-30	414 860	434 860
Stadshypotek	0,99	2021-01-30	427 368	447 368
Stadshypotek	1,16	2021-10-30	669 774	681 594
			1 512 002	1 563 822
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 460 182	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-51 820	-51 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	1 512 002

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-207 280
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 252 902

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	4 304 600	4 304 600
Summa ställda säkerheter	4 304 600	4 304 600



Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 512 002	51 820
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 512 002	51 820

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	7 058	5 807
Personalens källskatt	0	270
Lagstadgade sociala avgifter	0	283
Medlemmars reparationsfond/inre fond	128 378	121 586
Summa övriga kortfristiga skulder	135 436	127 946

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	121 586	112 427
Uttag under året	-7 200	-4 834
Avsättning	13 992	13 993
Utgående värde	128 378	121 586

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	24 000	21 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	6 060	4 747
Upplupna räntekostnader	2 728	2 820
Förutbetalda hyror och avgifter	6 328	6 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 704	59 244
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	117 640	108 839
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 460	202 978

Nyköping 28/4 -21
För d. Papush ev. fullmakt
Liana Papush
Ordförande

Inger Wahlström
Sekreterare

Birgitta Borg
Ledamot

Johnny Gustavsson
Ledamot

Susanne Johansson
Vice ordförande

Stefan Antonsson
Ledamot

Katarina Pörn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2021

BoRevision AB

Ola Trané
Av HSB Södermanland utsedd revisor

Ann-Kristin Wallstedt
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konstapeln, org.nr. 719000-0732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstapeln för räkenskapsåret 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 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-16 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 anlagandet 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Nyköping den 6/5 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Ann-Kristin Wallstedt
Av föreningen vald revisor