

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Gökungen 2**  
769609-9980

Räkenskapsåret

2020

M

Styrelsen för Brf Gökungen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 450 kvm lokaler.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-04.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gökungen 2 bebyggdes 1929 är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2003 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 33 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lägenheter och 2 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök  
20 st 2 rum och kök  
5 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 815 kvm Total lokalyta: 470 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Prioritaire STHLM AB	450	2024-03-31
Ulla Jones	20	Löpande

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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

M

Styrelse

Vid ordinarie stämma 2020-06-10 valdes följande styrelse

Helén Magnusson	ordförande	
Ludvig Stillman	ledamot	
Frida Urciuoli	ledamot	
Karl Fredriksson	ledamot	Avgått
Kent Törell	ledamot	
Catrin Crantz	ledamot	

Revisorer

Mats Lehtipalo                      Adeco Revision

Valberedning

Kristoffer Perud

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.

Städning av fastigheten har ombesörjts av Mickes Fönsterputs och städ AB.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Relining av lodräta stammar utfördes under november och december med lyckat resultat. Vi har tecknat 4 årsavtal med ny hyresgäst; Prioritaire AB.

Påbörjat steg 1 av 2 i byte av fjärrvärmeanläggningen. Steg 1 var att sätta in ett reningssystem, för att öka livslängden och effektiviteten på värmecentralen. Steg 2 är utbyte av värmecentralen och är planerat att utföras under Q3 2021 med en beräknad kostnad på cirka 250 000kr.

Omläggning av lån; totalt har 4,1 miljoner lagts om med en mycket fördelaktig ränta, vilket har givit föreningen en besparing på cirka 18 000 kr på årsbasis.

En extrastämma utfördes i december för att genomföra stadgeändring angående avgift för andrahandsuthyrning samt förbud av korttidsuthyrning. Extrastämma nummer två genomförs i februari 2021.



### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum och 5 st andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen hade vid årets början 48 medlemmar och vid årets slut 48 medlemmar.

#### Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll. Reservering av yttre reparationsfond sker av det beslutande organet, vilket är stämman och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 211 209 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

#### Årsavgifter

Ingen höjning av avgiften är planerad under 2021.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 598	1 846	1 707	1 674
Resultat efter finansiella poster	-821	-458	-774	33
Soliditet (%)	78	78	79	75
Kassalikviditet (%)	169	181	267	171
Lån/kvm bostadsyta	5 198	5 202	5 219	6 117
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	211	146	146	146
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 257	1 046	1 469	1 323
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	710	710	710	709
Elkostnad/hushåll	931	1 104	969	1 642
Värmekostnad/hushåll	7 169	7 808	7 722	7 804
Vattenkostnad/hushåll	1 109	1 508	1 480	1 411
Sophämtning/hushåll	886	780	776	699



<b>Förändring eget kapital</b>	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 644 049	6 932 738	1 046 452	-2 918 004	-458 322
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			211 209	-211 209	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-458 322	458 322
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-821 334
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 644 049</b>	<b>6 932 738</b>	<b>1 257 661</b>	<b>-3 587 535</b>	<b>-821 334</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 587 535
årets förlust	-821 334
	<b>-4 408 869</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överförs	211 209
i anspråkstagande av yttre reparationsfond	-949 767
i ny räkning överföres	-3 670 311
	<b>-4 408 869</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 597 614	1 846 294
Övriga rörelseintäkter		12 700	294
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 610 314</b>	<b>1 846 588</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 574 174	-1 474 811
Övriga externa kostnader	5	-213 318	-161 718
Personalkostnader	6	-75 140	-76 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 554	-473 554
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 336 187</b>	<b>-2 186 353</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-725 873</b>	<b>-339 765</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 461	-118 557
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 461</b>	<b>-118 557</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-821 334</b>	<b>-458 322</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-821 334</b>	<b>-458 322</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-821 334</b>	<b>-458 322</b>

M

<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	7	44 591 935	45 061 226
Inventarier, verktyg och installationer	8	8 523	12 786
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 600 458</b>	<b>45 074 012</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 600 458</b>	<b>45 074 012</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		68 481	0
Övriga fordringar	9	52	641 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	71 910	51 669
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>140 443</b>	<b>693 062</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		845 517	616 515
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>845 517</b>	<b>616 515</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>985 960</b>	<b>1 309 577</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 586 418</b>	<b>46 383 589</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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 576 787	38 576 787
Yttre reparationsfond		1 257 661	1 046 452
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 834 448</b>	<b>39 623 239</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 587 535	-2 918 004
Årets resultat		-821 334	-458 322
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 408 869</b>	<b>-3 376 326</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 425 579</b>	<b>36 246 913</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	9 434 362	9 411 862
Övriga skulder		142 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 576 862</b>	<b>9 411 862</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	0	30 000
Leverantörsskulder		261 625	59 019
Skatteskulder		4 687	2 979
Övriga skulder	13	-12 760	14 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	330 425	618 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>583 977</b>	<b>724 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 586 418</b>	<b>46 383 589</b>

M



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-725 873	-339 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		473 554	473 554
Erlagd ränta		-94 705	-116 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-347 024</b>	<b>17 220</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-88 714	71 725
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-111 593	362 869
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-547 331</b>	<b>451 815</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		142 500	0
Amortering av fastighetslån		-7 500	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>135 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-412 331</b>	<b>421 815</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	15		
Likvida medel vid årets början		1 257 848	836 033
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>845 517</b>	<b>1 257 848</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	5-30 år
Markanläggningar	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	153 678	150 597
Hysesintäkter lokaler	236 400	488 161
Årsavgifter bostäder	1 207 536	1 207 536
Övriga rörelseintäkter	407	294
Överlåtelseavgift	7 098	0
Pantsättningsavgift	5 195	0
	<b>1 610 314</b>	<b>1 846 588</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	25 574	16 949
Planerat underhåll	949 767	771 817
	<b>975 341</b>	<b>788 766</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	43 225	59 596
Besiktning / Serviceavtal	0	6 191
Yttre skötsel / Snöröjning	0	17 797
Fastighetsel	30 727	36 444
Uppvärmning	236 572	257 687
Vatten	36 611	49 769
Sophämtning	29 222	25 746
Fastighetsförsäkring	65 635	65 239
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	14 486
Kabel-TV / Internet	91 655	89 621
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	65 187	63 471
	<b>598 834</b>	<b>686 047</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	8 031	11 122
Revisionsarvode	21 615	21 615
Förvaltningsarvode	81 870	79 549
Övriga externa tjänster/kostnader	82 725	5 614
Förbrukningsmaterial	6 787	13 882
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	0	29 936
Pantförskrivningskostnad	5 194	0
Överlåtelsekostnad	7 097	0
	<b>213 319</b>	<b>161 718</b>

*M*

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	15 140	16 271
	<b>75 140</b>	<b>76 271</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	25 921 995	25 921 995
Ingående anskaffningsvärden mark	23 870 000	23 870 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 791 995</b>	<b>49 791 995</b>
Ingående avskrivningar	-4 730 768	-4 261 477
Årets avskrivningar	-469 291	-469 291
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 200 059</b>	<b>-4 730 768</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 591 936</b>	<b>45 061 227</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 125 000	21 125 000
Taxeringsvärden mark	49 278 000	49 278 000
	<b>70 403 000</b>	<b>70 403 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 826	115 826
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>115 826</b>	<b>115 826</b>
Ingående avskrivningar	-103 040	-98 777
Årets avskrivningar	-4 263	-4 263
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 303</b>	<b>-103 040</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 523</b>	<b>12 786</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	53	61
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	641 333
Momsfordran	0	0
	<b>53</b>	<b>641 394</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 910	51 669
	<b>71 910</b>	<b>51 669</b>

*M*

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,070	2024-10-16	3 459 431	3 459 431
Nordea	0,970	2025-03-19	2 595 000	2 602 500
Nordea	0,870	2024-10-16	1 879 931	1 879 931
Nordea	0,900	2023-01-18	1 500 000	1 500 000
			<b>9 434 362</b>	<b>9 441 862</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-30 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 434 362 kronor.

### Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	-13 233	14 058
Avräkning Panter	473	0
	<b>-12 760</b>	<b>14 058</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl räntekostnad Externt	10 624	9 868
Förskottsbetalda hyror/avgifter	152 196	100 276
Upplupna uppvärmningskostnader	29 421	30 963
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	27 988	366 259
Beräknat arvode för revision	20 001	20 001
Upplupna löner och arvoden	60 000	60 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna VA avgifter	6 662	8 316
Upplupna renhållningsavgifter	4 682	4 224
	<b>330 426</b>	<b>618 759</b>

M

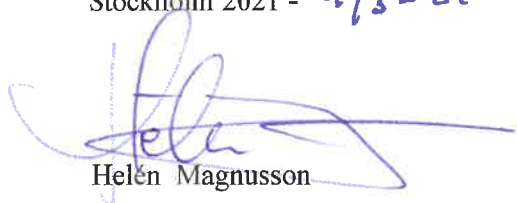
**Not 15 Likvida medel**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	845 517	616 515
Avräkningskonto klientmedel	0	641 333
	<b>845 517</b>	<b>1 257 848</b>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Planerat slutförande av installation av fjärrvärmeanläggningen. Det finansieras med befintliga medel.

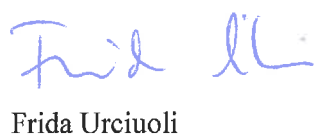
Stockholm 2021 - 9/3-21



Helén Magnusson



Ludvig Stillman



Frida Urciuoli

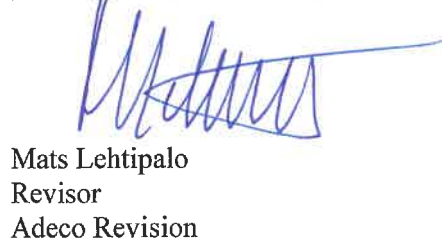


Kent Törell



Carin Crantz

Min revisionsberättelse har lämnats . 10/3-21



Mats Lehtipalo  
Revisor  
Adeco Revision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Gökungen 2  
Org.nr. 769609-9980

### REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gökungen 2  
Org.nr. 769609-9980

#### Rapport om årsredovisningen

##### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gökungen 2 för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

##### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



## **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 Gökungen 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 10 mars 2021



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR