



# Årsredovisning 2020

Brf Norra Anckaret

Org. 769602-1679

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Postadress c/o Måns Edlund, Klara Norra Kyrkogata 32, 111 22 Stockholm

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Bryggaren 18 i Stockholms kommun förvärvades 2013-12-10.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Klara Norra Kyrkogata 32. Fastigheten byggdes 1758 och har värdeår 1986.

**Lägenheter och lokalers yta.** Den totala byggnadsytan uppgår till 580 kvm, varav 450 kvm utgör lägenhetsyta och 130 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

3 st 2 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Underhåll** av fastigheten sker enligt en underhållsplan som upprättats under 2018.

Urval av tidigare års genomförda åtgärder	År
Stampsolning	2020
Nya takfläktar för frånluftsventilationen	2019
Byte rökgasfläktar	2019
Renovering badrum efter vattenskada	2019
Ventilationsarbeten OVK, åtgärder	2019
Renovering hyreskontor, Apelbergsgatan	2018
Sotning/kontroll eldstäder	2018
Målning tak, utvändigt	2018
Byte undercentral	2017
Byte fläktmotor	2016
Byte fläktar	2016
Säkerhetsdörrar	2016
Renovering tvättstuga	2016
Övrigt el- och byggunderhåll	2016
Torkskåp	2015
Cykelrum	2015
Renovering av fläktar	2015
Fasadskada/takavrinning	2014
Central för portbrickor	2014
Sotning/kontroll eldstäder	2014
Trapphusmålning	2011
Maskinbyte tvättstuga	2009
Renovering/tillbyggnad av hela huset	1986

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel är tecknat med Hestia.

För den **ekonomiska förvaltningen** har föreningen avtal tecknat Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1997-04-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-11-06. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-06-01.



Föreningen har sitt säte i Stockholm, Stockholms län

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 9  
Medlemsantalet i föreningen uppgick vid årets slut till 9

Under året har inga överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan senaste ordinarie årsstämma haft följande sammansättning:

Måns Edlund	ledamot/ordf
Fanny Edlund Asfour	ledamot/kassör
Martha Strojwas	ledamot/sek
Elvira Jonsson	ledamot
Lars Lindqvist	ledamot
Torkel Lindberg	ledamot

Till **revisor** har valts Deloitte AB valts, med ansvarig revisor Jonas Lindgren.

**Valberedningen** består av Annelie Taberman och Marie Gummérus.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 9. Dessa ingår i styrelsearbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019.

Det förbättrade resultatet beror bland annat på minskade kostnader för snöröjning samt nya hyresgäster i två av de kommersiella lokalerna.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men ett styrelsebeslut finns på höjning av avgifterna med 5% under 2021.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Stamspolning	20

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till ca 60 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Målning fönster utvändigt, översta planet	2021	40
Reparation fasad	2021	20

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>16 953 510</b>	<b>284 957</b>	<b>-1 210 239</b>	<b>-275 974</b>	<b>15 752 254</b>
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		160 300	-160 300		
Ianspråktagande yttre fond		-210 441	210 441		
Balanseras i ny räkning			-275 974	275 974	
Årets resultat				174 745	174 745
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 953 510</b>	<b>234 816</b>	<b>-1 436 072</b>	<b>174 745</b>	<b>15 926 999</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	825 744	697 726	672 231	681 126	661 009
Resultat efter finansiella poster, kr	174 744	-277 389	-285 706	-4 716	-491 977
Soliditet, %	64,7	64,3	65,2	65,3	65,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	590	590	590	590	551
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	18 568	18 568	18 568	18 568	18 568
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	37 674	37 674	37 674	37 674	37 674
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,08	1,07	1,73	1,77	2,11
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,2	35,0	34,8	34,6	34,4

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 436 072
Årets resultat	174 745
	<hr/>
	-1 261 327
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	102 300
I ny räkning överföres	-1 363 627
	<hr/>
	-1 261 327

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	750 399	697 726
Övriga rörelseintäkter		75 345	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>825 744</b>	<b>697 726</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-353 447	-647 519
Övriga externa kostnader	4	-57 549	-87 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150 294	-150 294
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-561 290</b>	<b>-885 749</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>264 454</b>	<b>-188 023</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		859	1 415
Räntekostnader		-90 569	-89 366
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-89 710</b>	<b>-87 951</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>174 744</b>	<b>-275 974</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>174 744</b>	<b>-275 974</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	23 745 187	23 881 061
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>13 942</u>	<u>28 362</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 759 129</b>	<b>23 909 423</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 759 129</b>	<b>23 909 423</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 836	16 832
Övriga fordringar		7 501	7 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>23 674</u>	<u>23 069</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 011</b>	<b>47 513</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>825 428</b>	<b>527 704</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>859 439</b>	<b>575 217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 618 568</b>	<b>24 484 640</b>



# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	16 953 510	16 953 510
Fond för yttre underhåll	234 816	284 957
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>17 188 326</b>	<b>17 238 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 436 072	-1 210 239
Årets resultat	174 744	-275 974
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 261 328</b>	<b>-1 486 213</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 926 998</b>	<b>15 752 254</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Skulder till kreditinstitut	2 785 247	8 355 741
Övriga skulder	109 996	61 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 895 243</b>	<b>8 416 891</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	8	
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 570 494	0
Leverantörsskulder	11 556	4 766
Aktuell skatteskuld	15 068	10 516
Övriga skulder	50 024	3 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 185	296 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 796 327</b>	<b>315 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 618 568</b>	<b>24 484 640</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	264 454	-188 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	150 294	150 294
Erhållen ränta mm	859	1 415
Erlagd ränta	<u>-90 569</u>	<u>-89 366</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>325 038</b>	<b>-125 680</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	13 996	-16 832
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-494	6 113
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 790	-526
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-96 452</u>	<u>160 056</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>248 878</b>	<b>23 131</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Mottagna depositioner	<u>48 846</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>48 846</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>297 724</b>	<b>23 131</b>
Likvida medel vid årets början	<u>527 704</u>	<u>504 573</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>825 428</b>	<b>527 704</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeeminskning

och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt nedan:

Byggnad	100 år
Inventarier	10 år

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Pågående arbeten

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	265 296	265 296
	Hyresintäkter lokaler	382 230	373 135
	Rabatt, lokaler moms	-22 692	0
	Fastighetsskatt	41 705	50 497
	Övriga intäkter	159 204	8 799
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	825 744	697 726

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsel	23 354	31 013
	Fjärrvärme	92 889	107 380
	Vatten/avlopp	6 813	8 814
	Sophämtning	4 540	5 550
	Bredband / Stadsnät	16 484	16 484
	Försäkringspremier	15 334	15 130
	Fastighetskatt/avgift	79 864	79 552
	Reparation och underhåll	84 863	151 560
	Snöröjning & sandning	8 974	48 195
	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	62 783
	Övriga driftskostnader	20 333	121 058
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>353 447</b>	<b>647 519</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	30 695	30 154
	Revisionsarvode	0	14 967
	Bankkostnader	3 523	3 009
	Serviceavg till brf-organisation	5 002	3 474
	Advokat-/konsultkostnader	0	30 374
	Övriga externa kostnader	18 329	5 958
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>57 549</b>	<b>87 936</b>

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 704 410	24 704 410
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 704 410	24 704 410
	Ingående avskrivningar	-823 349	-687 475
	Årets avskrivningar	-135 874	-135 874
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-959 223	-823 349
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 745 187</b>	<b>23 881 061</b>
	Redovisat värde byggnader	12 628 202	12 764 076
	Redovisat värde mark	11 116 985	11 116 985
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>23 745 187</b>	<b>23 881 061</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	24 729 000	24 729 000
	varav byggnader:	8 577 000	8 577 000

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	72 097	72 097		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 097</b>	<b>72 097</b>		
	Ingående avskrivningar	-43 735	-29 315		
	Årets avskrivningar	-14 420	-14 420		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 155</b>	<b>-43 735</b>		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 942</b>	<b>28 362</b>		
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och uppl intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Förutbetald försäkringspremie	14 297	14 007		
	Ekonomisk förvaltning	7 988	7 674		
	Övriga förutbetalda kostnader	1 389	1 388		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och uppl intäkter</b>	<b>23 674</b>	<b>23 069</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	SEB	2 785 247	8 355 741		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 785 247</b>	<b>8 355 741</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2021</b>	<b>2020-12-31</b>
	SEB	2021-12-28	1,05		2 785 247
	SEB	2021-12-28	1,05		2 785 247
	SEB	2024-12-28	0,82		2 785 247
	<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>8 355 741</b>
	<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
	Amortering 2021				0
	Lån för villkorsändring under 2021				-5 570 494
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>2 785 247</b>
<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	87 192	90 198		
	Upplupna utgiftsräntor	1 021	1 428		
	Upplupen fjärrvärmekostnad	42 600	42 600		
	Revision	10 000	10 000		
	Underhållsåtgärder	0	79 386		
	Advokat/konsultkostnader	0	58 921		
	Övriga upplupna kostnader	8 372	13 976		
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>149 185</b>	<b>296 509</b>		



## NOTER

### Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>8 355 741</u>	<u>8 335 741</u>
Summa ställda säkerheter	8 355 741	8 335 741

Stockholm den 12/5 2021

Måns Edlund

Fanny Edlund

Elvira Jonsson Ekeblad

Torkel Lindberg

Lars Lindqvist

Martha Strojwas

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5-2021.

Deloitte AB

Jonas Lindgren  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norra Anckaret  
organisationsnummer 769602-1679

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Anckaret för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 revisionsssed 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 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 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 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 Brf Norra Anckaret för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Östersund den 25 maj 2021

Deloitte AB

Jonas Lindgren  
Auktoriserad revisor