

Årsredovisning 2020

Brf Ormen Större 14

Org nr 769604-6080

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Brf
Ormen
Större
S. Fri

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

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

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

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

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

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

Upplupna intäkter

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

Upplupna kostnader

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

Upplåtelse

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

Upplåtelseavgift

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

Upplåtelseavtal

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

Årsavgift

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

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

BF
Ham
S.F.

Styrelsen för Brf Ormen Större 14, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14 i Stockholms kommun registrerades hos Bolagsverket den 8 juli 1999.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 december 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ormen Större 14 i Stockholms kommun den 6 oktober 2009, för 33 560 659 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Byggnaden uppfördes år 1911 och ombyggnad skedde år 1981.

Föreningens fastighet består av 17 bostadslägenheter samt fem lokaler. Den totala boarean (BOA) är 1 131 kvm och lokalarean 324 kvm, totalt 1 455 kvm. Markareal för tomten uppgår till 475 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde och i enlighet med styrelsens beslut.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 26 juni 2009.

d

BF
Hum
S. P. i
25

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 602 kr/kvm boarea per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 41 696 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 974 000 kr och markvärdet 25 722 000 kr.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not åtta.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lundgren Benny Feng Edvard Sjögren Inger Höglund Sten Flinke
-----------	---

Suppleant	Åsa Ahlén Johan Widegren
-----------	-----------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden inkl ett konstituerande styrelsemöte.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Urban Aldenklint Ingeborg Björkman
----------------	---------------------------------------

Revisorer

Toresson Revision AB med Carina Toresson som huvudansvarig revisor och Monika Swedstrand som revisorssuppleant.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett belopp om 35 000 kr att fritt fördelas inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer uppgår till 15 000 kr.

U

RF
Hum
ES
S. Fei

Ekonomisk ställning

Föreningen bildades 2009 och har sen bildandet haft en mycket bra och hög stabil soliditet, vilket över tid resulterat i mycket låg belåning per kvm boyta. Detta i kombination med låga driftkostnader har inneburit att föreningen idag har lägre avgifter per kvm än snittet per kvm i Stockholms innerstad.

Årsavgifter tas inte heller ut för att till fullo för att täcka avskrivningar, varav det bokföringsmässiga resultatet över tid har kommit att vara negativt, något som dock inte påverkat föreningens kassaflöde eller likviditet. Likviditeten är tvärtom starkare idag än på många år och det har också medfört att föreningen under året amorterat ytterligare lån på motsvarande 700 000 kr. Lån per kvm uppgår efter amortering till 999 kr/kvm.

Notera att av föreningens totala ansamlade bokföringsmässiga redovisade förlust (- 6 143 170 kr) utgörs av avskrivningar och avsättningar till yttre reparationsfond till hela 83% av den ansamlade förlusten. Endast 17% av den redovisade ansamlade redovisade förlusten är relaterat till drift, underhåll och finansiella kostnader som tillsammans utgör ca -87 000 kr/år i snitt sett över en period av 12 år. Med andra ord så har föreningens totala driftnetto per år varit nästan i balans sen föreningen bildades 2009.

Föreningen innehar också mycket stora dolda finansiella tillgångar iform av bestånd av andel lokaler som utgör 22% av den totala ytan. En försiktig värdering av föreningens samlade orealiserade anläggningstillgångar indikerar ett värde på totalt ca 5,0 Mkr vid en eventuell framtida konvertering endast av ca 30% av befintliga lokaler till bostadsrätter.

Dessa orealiserade tillgångar på ca 5,0 Mkr skall ställas i perspektiv till föreningens totala skuldsättning som idag är drygt 1,13 Mkr. Fastighetens lån per kvm har succesivt reducerats med hela - 69% under de sista 3 åren och har därmed gått från 3 248kr/kvm (2018) till 999kr /kvm (2020).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stamspolning enligt plan
- Fönsterrenovering/målning av samtliga fönster och balkondörrar mot innergården.
- Försäljning del av trapphus till bostadsrättsinnehavare, 4 kvm
- Lösen av fastighetslån 700 000 kr
- OVK kontroll enligt plan
- Åtgärd i form av plattform för sotning, allt åtgärdat enligt brandskydds protokoll

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 25 medlemmar. Under året har en överlåtelse skett där en medlem utträdde ur föreningen.

En medlem har har beviljats andrahandsuthyrning vid två tillfällen under året.

d

ES
BF
Hum
S. Fei

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 102	1 043	980	975
Resultat efter finansiella poster *	-348	-533	-208	-742
Soliditet (%)	94,4	95,2	87,5	87,5
Balansomslutning	32 116	32 798	32 297	32 546
Skuldränta (%)	1,3	1,9	0,9	1,3
Fastighetslån/kvm	999	1 624	3 248	3 248
Årsavgifter/kvm	602	562	516	531

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster *

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Summan av samtliga tillgångar respektive summan av samtliga skulder och eget kapital.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

*Ovan resultat efter finansiella poster innehåller till stor del avskrivningar.

Avskrivningar för respektive räkenskapsår som ingår i resultat efter finansiella poster enligt nedan:

2017 (-381)

2018 (-355)

2019 (-355)

2020 (-355)

U

Brf Ormen
ES
S. Per
Hum

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 087 002	2 325 480	835 983	-5 014 130	-533 267	30 701 068
Ökning av insatskapital	120 000					120 000
Disposition av föregående års resultat:			125 088	-658 355	533 267	0
Årets resultat					-347 761	-347 761
Belopp vid årets utgång	33 207 002	2 325 480	961 071	-5 672 485	-347 761	30 473 307

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 672 485
årets förlust	-347 761
	-6 020 246

behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond	125 088
i ny räkning överföres	-6 145 334
	-6 020 246

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kommentar sid 3 "Förvaltningsberättelse/Ekonomisk ställning".

d

ES
Bf Ormen
S. Fei

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 102 399	1 043 274
Övriga rörelseintäkter		104 833	26 328
Summa rörelseintäkter		1 207 232	1 069 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 038 797	-801 899
Övriga externa kostnader	4	-111 384	-359 361
Personalkostnader	5	-41 339	-46 351
Avskrivningar		-355 927	-355 927
Summa rörelsekostnader		-1 547 447	-1 563 538
Rörelseresultat		-340 215	-493 936
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 720	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 266	-39 331
Summa finansiella poster		-7 546	-39 331
Resultat efter finansiella poster		-347 761	-533 267
Årets resultat		-347 761	-533 267

d

Brf. Hum
Esthus.se

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 946 152	31 302 079
Summa materiella anläggningstillgångar		30 946 152	31 302 079
Summa anläggningstillgångar		30 946 152	31 302 079
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		251	36 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	97 604	86 721
Summa kortfristiga fordringar		97 855	123 104
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 189 597	1 503 722
Summa kassa och bank		1 189 597	1 503 722
Summa omsättningstillgångar		1 287 452	1 626 826
SUMMA TILLGÅNGAR		32 233 604	32 928 905

U

BF Ann
ES Satei

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 532 482	35 412 482
Fond för yttre underhåll		961 071	835 983
Summa bundet eget kapital		36 493 553	36 248 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 672 485	-5 014 130
Årets resultat		-347 761	-533 267
Summa fritt eget kapital		-6 020 246	-5 547 397
Summa eget kapital		30 473 307	30 701 068
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 130 000	1 830 000
Summa långfristiga skulder		1 130 000	1 830 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		249 484	45 545
Skatteskulder		109 622	104 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	271 191	247 994
Summa kortfristiga skulder		630 297	397 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 233 604	32 928 905

d

Brf Ormen
Större
ES

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, standardförbättringar	100 år
Balkonger	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	680 412	633 423
Hyror bostäder	48 957	64 512
Hyror lokaler	353 357	327 128
Debiterad fastighetsskatt	15 773	14 311
Elavgifter	3 900	3 900
	1 102 399	1 043 274

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	29 916	29 190
Kostnader i samband med städdagar	0	112
Städkostnader	30 794	30 045
Hyra av entrémattor	6 230	6 081
Snöröjning/sandning	0	9 950
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 820
Hisservice/besiktning	4 897	1 375
Reparationer	60 071	50 325
Hissreparationer	4 272	4 173
Planerat underhåll	286 343	88 828
Fastighetsel	33 183	36 013
Uppvärmning	202 898	212 439
Vatten och avlopp	44 367	43 720
Avfallshantering	47 884	38 559
Försäkringskostnader	43 737	37 883
Tomträttsavgäld	232 525	199 375

d

BF Ann
E. S. Fei

Kabel-tv	5 501	6 784
Bredband	2 924	3 655
Förbrukningsmaterial	3 255	1 572
	1 038 797	801 899

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetskatt	30 960	30 960
Fastighetsavgift	24 293	23 409
Hemsida	1 337	140
Porto	0	308
Föreningsgemensamma kostnader	0	946
Revisionsarvode	14 569	15 694
Ekonomisk förvaltning	30 290	36 385
Bankkostnader	2 800	2 834
Övriga externa tjänster, Sveriges BostadsrättsCentrum		171 600
Serviceavg till branschorgan	4 290	4 210
Upprättande av energideklaration	0	9 375
Försäljningsomk/homestyling	0	63 500
Övriga poster	2 845	0
	111 384	359 361

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	33 744	35 000
Sociala avgifter	7 595	11 351
	41 339	46 351

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 793 962	34 793 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 793 962	34 793 962
Ingående avskrivningar	-3 491 883	-3 135 956
Årets avskrivningar	-355 927	-355 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 847 810	-3 491 883
Utgående redovisat värde	30 946 152	31 302 079
Taxeringsvärden byggnader	15 974 000	15 974 000
Taxeringsvärden mark	25 722 000	25 722 000
	41 696 000	41 696 000

d

BF
Hann
E. S. K.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträtt Stockholm Stad	59 425	54 250
Fastighetsförsäkring	33 799	32 471
Bostadsrätterna medlemsskap	4 380	0
	97 604	86 721

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,48	2021-12-28	1 130 000	1 830 000
			1 130 000	1 830 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Under 2020 har föreningen gjort en extra amortering på 700 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	0	596
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Beräknade sociala avgifter	10 997	0
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	8 079	8 116
Fjärrvärme	26 287	27 568
Avfallshantering	6 349	3 196
Fastighetsskötsel	2 493	2 433
Städning	2 566	2 504
Vatten- och avlopp	10 140	10 992
Förutbetalda avgifter och hyror	151 874	130 862
Entrématta	499	730
Reparation	778	0
Återbetalning av hyra	1 129	0
	271 191	236 997

0

BF Hum
ES
S. Fei

Not 10 Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 198 000	4 198 000
	4 198 000	4 198 000

Stockholm 3/5 - 2021


Hans Lundgren



Benny Feng


Edvard Sjögren


Inger Höglund


Sten Flinke

Min revisionsberättelse har lämnats 21/5 - 2021


Carina Toresson
Revisor
Toresson Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14, org.nr 769604-6080.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ormen Större 14 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Ormen Större 14 för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 21/5 2021



Carina Toresson