



Årsredovisning 2020

Brf Pelikanen 8

Org nr 769604-0257



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Mail: pelikanen8@gmail.com

www.pelikanen8.se

Föreningen köper ekonomiförvaltning av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

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, Pelikanen 8 i Stockholms kommun förvärvades 2002-03-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Skånegatan 51 och Östgötagatan 40. Fastigheten byggdes 1904 och har värdeår 1940.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2572 kvm, varav 2090 kvm utgör lägenhetsyta och 482 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
18 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 37 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Tekab. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2002. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byten av kodlås	2018-2019
Säkerhetsdörrar	2018-2019
Inköp ny lösning till brevlådor	2018
Renovering hyreslägenhet	2018
Målning av fönster i fasaden	2017
Renovering av gång till soprum	2017
Renovering tornrummet	2017
Ny ventilation tvättstuga	2016
Målning dörrar & fönster	2016
Renovering tvättstuga	2015
Renovering av föreningslokal	2015
Renovering soprum	2015
Renovering takterrass	2015
Ny tvättmaskin	2015
OVK-kontroll	2014
Renovering Soprum	2014
Stamspolning	2014
Renovering av gård	2013
Ny takterrass	2011
Balkonger	2010
Nya elstigare	2009
Renovering yttertak	2009
Renovering gårdsfasad	2009
Trapphusrenovering	2006
Installation av fjärrvärme	2005
Stambyte	2004

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-02-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 51 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4 Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 52. Under året har 3 överlåtelse skett och inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Clément Joye	ledamot/ordf.
Dan Ärlund	ledamot/kassör
Linda Grahn	ledamot/sekr.
Ann-Christine Axelsson	ledamot
Jonas Flodin	ledamot
Göran Jonsson	ledamot
Cecilia Paulsson	ledamot
Helena Viale	suppleant
Malin Palm	suppleant

Till **revisor** har Adeco Revisorer AB valts med Mats Lehtipalo som påskrivande revisor. Till revisorsuppleanter har Fanny Sundqvist och Kerstin Sjöberg valts.

Valberedningen består av Fanny Sundqvist och Emma Carlsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har förstås till stor del präglats av pandemin.

Två av våra hyresgäster, restaurangen och Gig Studio, har beviljats hyresrabatter på 50 procent under ett kvartal, hälften av kostnaden har föreningen fått tillbaka i form av statliga bidrag. Gig Studio har fått ytterligare en mindre hyresrabatt under hösten, men i form av ett lån som ska återbetalas.

Hyresintäkterna är viktiga för föreningen, de står för cirka hälften av våra intäkter varje år,



därför har styrelsen gjort bedömningen att det är viktigt att hyresgästerna finns kvar och överlever som företag. Sommarsäsongen med uteservering fungerade ändå bra för restaurangen och det ser hoppfullt ut även inför kommande sommarsäsong.

I början av året flyttade Johan Glassel som verkade som ordförande i föreningen. Tess Oweson som då var suppleant ryckte in som ny ordförande. I juni kunde årsstämman genomföras och den nuvarande styrelsen valdes. Flera av styrelsemötena har vi genomfört digitalt för att undvika smittspridning.

I restaurangen har föreningen installerat fjärrvärme, vilket åligger oss som hyresvärd. Soprummet har också renoverats, vilket glädjande nog lett till att obehagliga lukter för de boende ovanför har försvunnit.

Under året har bindningstiden för några av föreningens lån löpt ut. Styrelsen har lagt om dessa till en lägre ränta.

Under hösten har övervakningskameror installerats vid gården och i gången mot Östgötagatan, för att undvika inbrott och skadegörelse. Dessvärre blev en av kamerorna stulen under premiärnatten, händelsen polisanmäldes och en ny kamera har installerats. Fönstret vid tvättstugan satts igen efter en skadegörelse.

Några trevligare händelser:

Nya möbler till vår takterrass är på plats, samt plantor till planteringarna på gården. I oktober genomförde vi en ordentlig vindsröjning och uppsamling av grovsopor på gården som hämtades av en firma några dagar senare. Det var trevligt och effektivt, många av medlemmarna deltog. Tack för det! I december samlades vi på gården och drack lite glögg samt monterade en julgran med belysning.

Föreningens resultat för år 2020 är -393 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -1 332 Kkr. Förändringen beror främst på minskade kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost, förutom nämnda underhållskostnad, är kostnaden för fjärrvärme och den har under året minskat något jämfört med 2019.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 517 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 124 Kkr.

Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 124 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 40 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Installation värme i restaurang	100
Ombyggnation soprum	188
Snörasskydd	80

Planerat underhållsbehov. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond/ Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 381 838	7 126 135	1 679 934	-2 060 226	-1 331 603	38 796 078
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			241 635	-241 635		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 331 603	1 331 603	
Balkongfond			14 076			14 076
Årets resultat					-392 669	-392 669
Belopp vid årets utgång	33 381 838	7 126 135	1 935 645	-3 633 464	-392 669	38 417 485

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 109	2 108	1 814	1 987	1 947
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-393	-1 332	-821	125	-147
Soliditet, %	84,3	84,4	84,7	84,9	85,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	474	474	474	474	474
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 436	16 436	16 436	16 436	16 436
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,59	1,63	1,42	1,37	1,24
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,0	14,8	14,6	14,5	14,3

* 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	-3 633 464
Årets resultat	-392 669
	<hr/>
	-4 026 133
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	241 635
I ny räkning överföres	-4 267 768
	<hr/>
	-4 026 133

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.

W

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 950 730	2 024 280
Övriga rörelseintäkter		<u>158 065</u>	<u>84 150</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 108 795	2 108 430
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 507 236	-2 480 820
Övriga externa kostnader	4	-299 636	-266 435
Personalkostnader	5	-75 885	-71 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-517 193</u>	<u>-517 193</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 399 950	-3 336 203
Rörelseresultat		-291 155	-1 227 773
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 651	1 884
Räntekostnader		<u>-103 165</u>	<u>-105 714</u>
Summa finansiella poster		-101 514	-103 830
Resultat efter finansiella poster		-392 669	-1 331 603
Årets resultat		-392 669	-1 331 603



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	43 417 129	43 921 476
Installationer	7	61 900	74 746
Summa materiella anläggningstillgångar		43 479 029	43 996 222
Summa anläggningstillgångar		43 479 029	43 996 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69 313	2 811
Övriga fordringar		17 183	17 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 992	37 042
Summa kortfristiga fordringar		125 488	57 162
Kassa och bank		1 965 316	1 925 327
Summa omsättningstillgångar		2 090 804	1 982 489
SUMMA TILLGÅNGAR		45 569 833	45 978 711



BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	40 507 973	40 507 973
Yttrefond	1 863 195	1 621 560
Balkongfond	72 450	58 374
Summa bundet eget kapital	42 443 618	42 187 907
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 633 464	-2 060 226
Årets resultat	-392 669	-1 331 603
Summa fritt eget kapital	-4 026 133	-3 391 829
Summa eget kapital	38 417 485	38 796 078
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	0	6 500 000
Övriga skulder	184 510	184 510
Summa långfristiga skulder	184 510	6 684 510
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	6 500 000	0
Leverantörsskulder	48 799	71 208
Aktuell skatteskuld	18 019	13 663
Övriga skulder	101 851	21 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 299 169	392 202
Summa kortfristiga skulder	6 967 838	498 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 569 833	45 978 711



KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-291 155	-1 227 773
Justeringar för avskrivningar	517 193	517 193
Erhållen ränta mm	1 651	1 884
Erlagd ränta	-103 165	-105 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 524	-814 410
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-66 502	-2 811
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 824	-6 566
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-22 409	-9 195
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-7 876	178 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 913	-654 727
Finansieringsverksamheten		
Avsättning balkongfond	14 076	12 834
Ändring kortfristiga finansiella skulder	6 500 000	0
Ändring långfristiga finansiella skulder	-6 500 000	-228 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 076	-216 003
Förändring av likvida medel	39 989	-870 730
Likvida medel vid årets början	1 925 327	2 796 057
Likvida medel vid årets slut	1 965 316	1 925 327



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld 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.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas.

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1, 2, 5 samt 10 %
Inventarier och installationer	7, 10 resp. 20 %
Markanläggningar	4 resp 5 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter	962 016	966 777
	Hyresintäkter bostäder	86 096	82 632
	Hyresintäkter lokaler	859 048	957 087
	Överlåtelseavgifter/pantsättningsavg/Andrahand	9 145	16 204
	Övriga hyresintäkter	1 726	1 580
	Övriga fakturerade kostnader	32 700	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 950 730	2 024 280



NOTER

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel/städ	140 975	143 321
	Underhåll och reparationer	542 256	1 492 378
	Bredband/stadsnät	54 909	57 800
	El	41 484	46 038
	Fjärrvärme	342 153	370 890
	Vatten	92 401	91 160
	Sophämtning/Grovsopor	55 790	41 159
	Snöröjning och sandning	9 778	10 778
	Fastighetsförsäkring	29 208	28 175
	Fastighetsskatt/avgift	139 752	137 776
	Övriga driftskostnader	35 320	33 746
	Övriga tjänster	23 210	27 599
	Summa driftkostnader	1 507 236	2 480 820

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	65 307	62 396
	Konsultarvoden	182 010	172 378
	Inkasso/betalningsföreläggande	150	1 930
	IT-tjänster	3 342	3 304
	Kostnader för styrelse/medlemsmöten	2 831	16 286
	Serviceavg brf-organisation	5 026	4 985
	Bankkostnader	2 115	2 164
	Övriga externa tjänster	20 105	2 992
	Revisionskostnad	18 750	0
	Summa övriga externa kostnader	299 636	266 435

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsearvoden	58 980	54 600
	Sociala avgifter	16 905	17 155
	Summa personalkostnader	75 885	71 755

M

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	50 489 141	50 489 141
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 489 141	50 489 141
	Ingående avskrivningar	-6 567 665	-6 063 318
	Årets avskrivningar	-504 347	-504 347
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 072 012	-6 567 665
	Utgående redovisat värde	43 417 129	43 921 476
	Redovisat värde byggnader/fastighetsförbättringar	27 592 240	27 958 468
	Redovisat värde markanläggningar	2 474 079	2 612 198
	Redovisat värde mark	13 350 810	13 350 810
	Summa redovisat värde	43 417 129	43 921 476
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	80 545 000 31 636 000	80 545 000 31 636 000
Not 7	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	406 342	406 342
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 342	406 342
	Ingående avskrivningar	-331 596	-318 750
	Försäljningar/utrangeringar	-12 846	0
	Årets avskrivningar	0	-12 846
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-344 442	-331 596
	Utgående redovisat värde	61 900	74 746
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring Brandkontoret	4 735	4 650
	Förutbetalt arvode Förvaltning	16 644	15 989
	Bredband	13 727	13 727
	Övr förutbet kostn och uppl int	3 886	2 676
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 992	37 042

M

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Övriga skulder, deposition	184 510	184 510
	Swedbank, amortering efter 5 år	0	6 500 000
	Summa långfristiga skulder	184 510	6 684 510

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank Hypotek	2021-06-23	1,72		1 500 000
Swedbank Hypotek	Rörlig	0,82		1 500 000
Swedbank Hypotek	2021-06-23	1,72		1 500 000
Swedbank Hypotek	Rörlig	0,81		2 000 000
Summa			0	6 500 000
Kortfristig del av långfristigaskulder:				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-6 500 000
Summa långfristiga skulder				0

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen el	3 901	4 101
	Upplupen räntekostnad	825	14 733
	Förutbetalda hyror & avgifter	205 530	240 017
	Upplupen fjärrvärme	44 770	45 253
	Övriga upplupna kostnader	25 393	88 098
	Uppl revision	18 750	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	299 169	392 202

M

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda Säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 106 000	10 106 000
Summa ställda säkerheter	10 106 000	10 106 000

Not 12 Händelser under bokslutsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen nogt och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Stockholm 10/5-21



Clément Joye



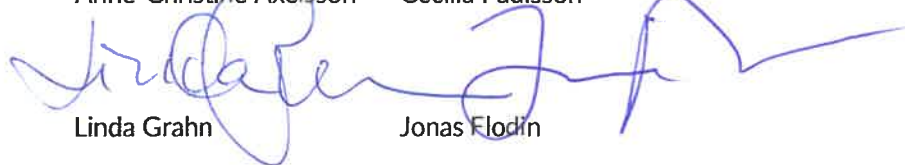
Anne-Christine Axelsson



Cecilia Paulsson



Dan Ärlund



Linda Grahn



Jonas Flodin



Göran Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/5-21.

Adeco Revisorer



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pelikanen 8
Org.nr. 769604-0257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pelikanen 8 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 och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2019 har därmed inte utförts.

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.
- 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.



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 Pelikanen 8 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 revisionssed 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

26/5-21.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor FAR