

Årsredovisning för

Brf Utkiken 20

769604-4978

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

MS
70 ~~WA~~ UGJ HL

Brf Utkiken 20
769604-4978

1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2020.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Översiktliga fakta

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-17. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2007-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-09 hos Bolagsverket.

Föreningens byggnad har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utkiken 20	2008	Stockholm

Fastigheten har under 2020 varit fullvärdesförsäkrad genom Gjensidige Forsikring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning sker m h a fjärrvärme.

Fastigheten Utkiken 20 upplåts som tomträtt av Stockholms stad och den årliga tomträttsavgälden uppgick för 2020 till 470 725 kr.

Byggnadsår och ytor

Byggnaden uppfördes 1991 och består av ett flerbostadshus i fem till sju våningar med tre portar fördelat på 156, 158 och 160. I port 160 plan 2 finns ytterligare en entré mot gatan via en yttre trappa.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2 693 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Föreningen hyr ut 9 garageplatser.

Under 2016 lät föreningen m h a extern entreprenör bygga en ny bostadsrättslägenhet på plan 1 i port 160, ytan som togs i anspråk var ett f d hobbyrum samt ett gemensamhetsutrymme för förvaring.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
5	5	17	4	3	0

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- tvättstuga
- bastu
- två skyddsrum tillika cykelförråd
- barnvagnsutrymmen i varje port
- kök
- styrelserum

h

CGJ
B MP af HK

Brf Utkiken 20
769604-4978

2

Förvaltning

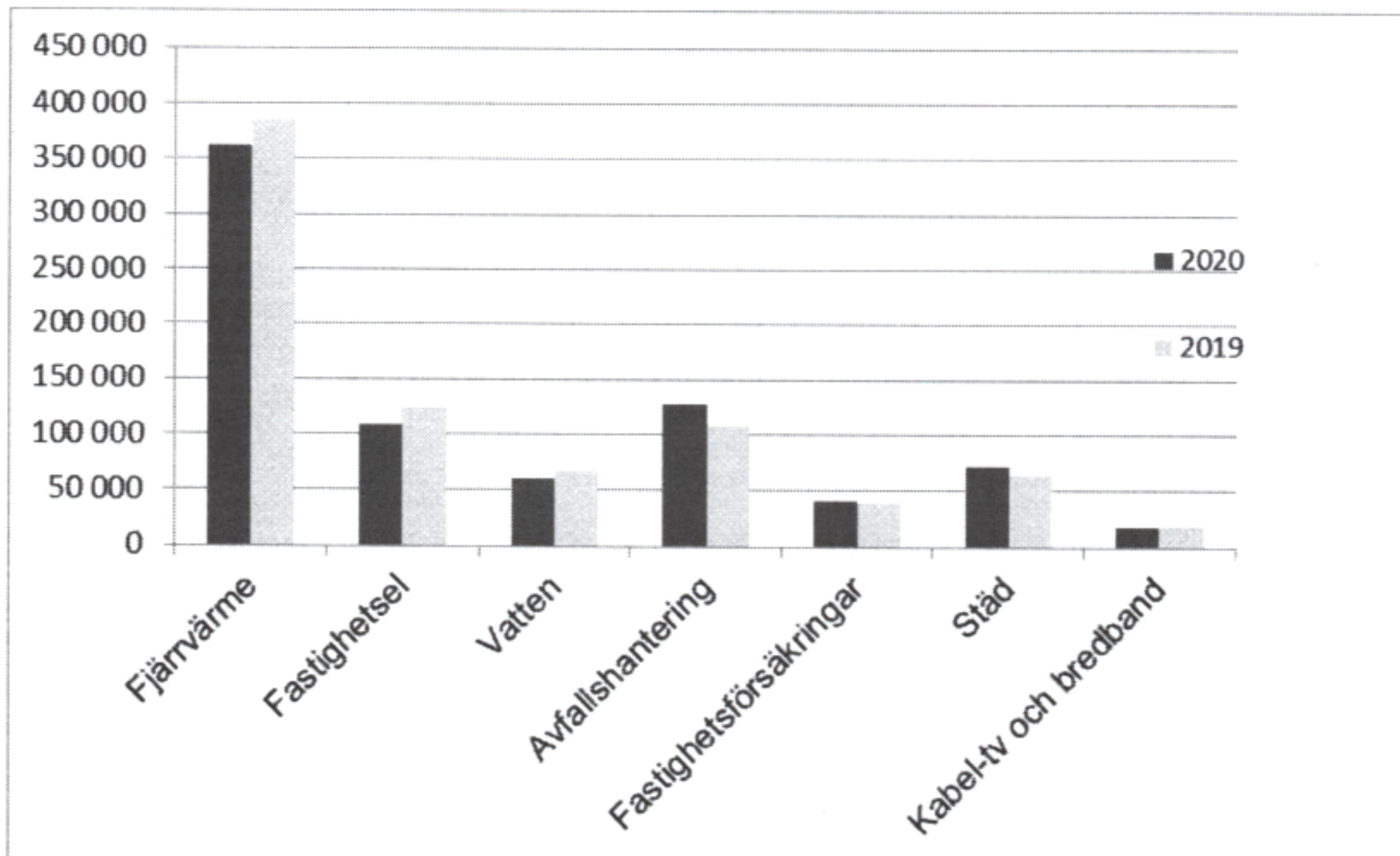
Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning (Wasberg Redovisning AB):

- ekonomisk förvaltning
- lägenhetsförteckning

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlanders Revision AB

Fördelning av väsentliga kostnader



Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar K2 redovisningsregler.

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1429 kr per bostadslägenhet under 2020. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen tar ut marknadsmässiga hyror för garageplatserna samt för den kvarvarande hyreslägenheten, vars hyra justeras i enlighet med omgivande motsvarande hyror.

Föreningens avgifter för bostadsrättsinnehavare är oförändrade för år 2020, ingen avgiftshöjning är planerad för 2021.

Föreningen har en underhållsplan för det löpande underhållet och är ett stöd för föreningens styrelse i dess arbete med att planera, budgetera och genomföra nödvändiga underhållsarbeten på föreningens byggnad och tillgångar.

h

CGJ
R J M P H L

Brf Utkiken 20
769604-4978

3

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har det skett en överlåtelse under 2020.

Antalet medlemmar vid årets början – 52

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 0

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 1

Antalet medlemmar vid årets slut - 51

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke

Under 2020 har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Patrik Öhrström	Ordförande
Helena Lind	Vice ordförande
John Ekström	Sekreterare
Charlotte Jenkinson	Kassör
Micael Frank	Ledamot
Björn Vikman	Ledamot
Vakant	Ledamot

Susan Lekberg valdes in i styrelsen på föreningsstämman 2020 men avgick ur styrelsen på egen begäran under hösten 2020.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter:

- Charlotte Jenkinson
- Helena Lind
- vakant

Föreningens firma tecknas av samtliga ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har under året avhållit protokollförda sammanträden enligt följande:

- första halvåret 2020: 8
- andra halvåret 2020: 7 inklusive konstituerande möte efter ordinarie stämma

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Corona-pandemin

Corona-pandemin har påverkat styrelsens arbete i så måtto att kraven på fysisk distansering ändrat förutsättningarna för både gemensamma arbetsdagar (två gånger per år), föreningsstämmor och styrelsens löpande arbete.

Föreningsstämman 2020 genomfördes fysiskt men i begränsad omfattning samt med tillämpande av poströstning och fullmakter, i enlighet med rekommendationerna från Folkhälsomyndigheten (FHM). Extrastämman 2020-09-15 genomfördes helt med poströstning.

Styrelsens möten har under hösten 2020 digitaliserat sig genom att föreningen skaffat sig en Microsoft 365-licens vilket medger effektiva digitala möten online utan risk för smittspridning.

CCJ
PDM
HL

h

Brf Utkiken 20
769604-4978

4

Sammanfattningsvis har det digitala arbetssättet fungerat mycket bra och kommer fortsättningsvis användas när så anses vara relevant.

Med Microsoft 365 följer även möjligheten att administrera föreningens digitala dokument på ett mer data- och informationssäkert sätt.

Stadgar

Föreningen antog på extra föreningsstämma 2020-09-15 nya normalstadgar utifrån lagkrav om stadgar för bostadsrättsföreningar.

Jäv

Styrelsen har särskilt arbetat med frågan kring jäv för att det ska vara tydligt vad som gäller i frågor där ledamöter kan vara jäviga och hur dessa situationer ska hanteras.

Underhåll och trivsel

Föreningen har under hösten 2020 anordnat en corona-anpassad aktivitetsdag med fokus på städning av föreningens lokaler samt gård.

Aktivitetsdagen som var planerad till våren 2020 ställdes in pga corona-pandemin.

Ett axplock av styrelsens löpande arbete under 2020 redovisas nedan:

- översyn av hyresavtalen för föreningens 9 garageplatser, våren 2020
- avtalsöversyn gällande avtal för fastighetsskötsel, drift och underhåll samt försäkring
- upprustning av belysningen i trapphus 156 och 158 till LED-belysning och armatur som innehåller rörelsedetektor för att på vis sänka elförbrukningen och tillhörande kostnader
- reparation av ytterbelysning i samtliga portar mot gatan och trappan plan 2 port 160; armaturerna har bytts ut och moderna LED-lampor ersatt det som satt där tidigare
- sett över möjligheterna att införskaffa moderna säkerhetsdörrar
- påbörjat arbetet med att se över möjligheterna att få ut mera intäkter av föreningens garage, t ex genom att utreda alternativa hyresgäster m m
- sett över avfallshanteringen utifrån kommande krav och förväntningar på föreningen gällande avfallskostnader och återvinning av matavfall

Utbyggnaden av tunnelbanan har påverkat föreningen under 2020: regelbundna och kraftiga sprängningar och omfattande lastbilstrafik. Även bygget av det nya sjukhuset vid Ersta sjukhus har varit omfattande med mycket lastbilstrafik.

Föreningen har under 2020 fortsatt haft kostnader för juridiskt stöd gällande ärenden där styrelsen måste agera med hjälp av advokat. Det juridiska stödet är nödvändigt för att garantera att styrelsen agerar korrekt och gör rätt för att minimera arbetsinsatser, reducera eventuella skador som föreningen åsamkas och hålla den totala kostnadsnivån till ett minimum; anlita av professionellt stöd är en förutsättning för detta.

Föreningens ekonomi är överlag god men faktorer som tomträtsavgäld (hyran föreningen betalar till Stockholms stad för rätten att disponera fastigheten Utkiken 20 som tomträtt) liksom kommande underhåll enligt underhållsplan gör den känslig och utrymmet för avgiftssänkningar eller uteblivna höjningar är litet.

Föreningens stora tillgång är garaget som kan ge ett ekonomiskt tillskott genom att man hittar en alternativ användning, styrelsen fick på stämman 2020 i uppdrag att se över möjligheterna att generera större intäkter på garaget, detta arbete är dock ganska komplicerat och inte minst tidsödande eftersom det bland annat gäller att hitta en över tid hållbar alternativ användning samt en hyresgäst som är villig att hyra garaget under de förutsättningar som styrelsen anger.

✓

CEJ
PD MF AX HL

Brf Utkiken 20
769604-4978

5

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	65 436 764	5 000 886	1 110 305	-7 725 562	-516 149
Avsättning till underhållsfond			269 413	-269 413	
Uttag från underhållsfond			-226 842	226 842	
Föregående års resultat				-516 149	516 149
Årets resultat					-535 249
Belopp vid årets utgång	65 436 764	5 000 886	1 152 876	-8 284 282	-535 249

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 2 481 kvm bostadsrättsyta och 2 553 kvm totalyta.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	2 407 167	2 254 354	2 225 913	2 183 433	2 193 021
Resultat efter finansiella poster, kr	-535 249	-516 149	-746 719	-2 155 320	-665 050
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr*	803	804	794	779	784
Lån/kvm totalyta, kr*	4 454	4 454	4 454	4 336	4 336
Soliditet, %**	84	84	85	85	85

*Nyckeltalen är inte helt jämförbara mellan åren då bostadsrätts- och totalyta enligt taxeringsbesked har förändrats mellan åren.

** **Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).**

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Ansamlad förlust	-8 284 282
Årets förlust	-535 249
Totalt	-8 819 531
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Avsätts till underhållsfond	269 413
Uttag från underhållsfond	-92 440
Balanseras i ny räkning	-8 996 504
Summa	-8 819 531

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

h

CG)
RS MF-
AX ML

Brf Utkiken 20
769604-4978

6

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 407 169	2 254 354
Övriga rörelseintäkter		-	135 455
Summa nettoomsättning		2 407 169	2 389 809
Fastighetskostnader			
Drift-fastighetskostnader	2	-1 845 213	-1 803 528
Personalkostnader	3	-29 031	-29 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-919 721	-919 724
Summa fastighetskostnader		-2 793 965	-2 752 536
Rörelseresultat		-386 796	-362 727
Finansiella poster			
Räntekostnader	5	-148 453	-153 422
Summa finansiella poster		-148 453	-153 422
Resultat efter finansiella poster		-535 249	-516 149
Resultat före skatt		-535 249	-516 149
Årets resultat		-535 249	-516 149

6

(G)
RF MF X HK

Brf Utkiken 20
769604-4978

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	73 024 103	73 943 824
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		73 024 103	73 943 824
Summa anläggningstillgångar		73 024 103	73 943 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	16 606
Övriga fordringar		1 356	17 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	177 066	154 087
Summa kortfristiga fordringar		178 422	187 766
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 400 104	1 050 151
Summa kassa och bank		1 400 104	1 050 151
Summa omsättningstillgångar		1 578 526	1 237 917
SUMMA TILLGÅNGAR		74 602 629	75 181 741
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		65 436 764	65 436 764
Upplåtelseavgifter		5 000 886	5 000 886
Underhållsfond		1 152 876	1 110 305
Summa bundet eget kapital		71 590 526	71 547 955
Ansamlad förlust			
Balanserat förlust		-8 284 282	-7 725 562
Årets förlust		-535 249	-516 149
Summa ansamlad förlust		-8 819 531	-8 241 711
Summa eget kapital		62 770 995	63 306 244
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 370 000	11 370 000
Summa långfristiga skulder		11 370 000	11 370 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111 332	157 323
Övriga skulder	11	13 161	13 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	337 141	334 890
Summa kortfristiga skulder		461 634	505 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 602 629	75 181 741

h

(CG)
R-MP RAL HC

Brf Utkiken 20
769604-4978

8

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fond

Avsättningen till underhållsfonden sker enligt underhållsplan och disponering sker genom vinstdisposition.

Redovisning av intäkter

Hyres - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	5%
-Inventarier	20%

Mark skrivs inte av.

h

(G)
10 MOK HC

Brf Utkiken 20
769604-4978

9

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 993 987	1 993 987
Hysesintäkter bostäder	99 090	95 236
Hysesintäkter garage	292 632	147 175
Hysesintäkter förråd/lokaler	18 000	12 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 586	4 881
Övriga avgifter och intäkter	896	909
Summa	2 407 191	2 254 388

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel och städning	230 921	331 071
Löpande reparationer	62 560	46 773
Periodiskt underhåll	92 440	
Fjärrvärme	361 480	384 041
El	108 825	122 930
Vatten	60 306	66 995
Sophämtning	128 210	108 427
Försäkringspremier	40 577	38 695
Tomträttsavgäld	458 350	340 183
Kabel-tv	5 653	5 568
Bredband	12 624	12 624
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 194	46 761
Revisionsarvoden	21 500	20 500
Kameral förvaltning (avtal)	56 824	55 112
Juridik	93 650	160 444
Övriga förvaltningskostnader	18 858	36 188
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 070	7 264
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 980	4 890
Bankavgifter	2 973	3 798
Övriga administrativa kostnaderna	6 114	
Övriga kostnader	26 387	11 264
Summa	1 844 496	1 803 528

Specifisering periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	595
Installationer	91 845
Summa	92 440

h

CGJ
10 MEOW HL

Brf Utkiken 20
769604-4978

10

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	22 672	22 860
Sociala kostnader	6 359	6 424
Summa	29 031	29 284

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	791 291	791 292
Fastighetsförbättringar	128 430	128 432
Summa	919 721	919 724

Not 5 Räntekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	147 109	153 422
Övriga räntekostnader	1 344	
Summa	148 453	153 422

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	81 734 300	81 734 300
-Årets investeringar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	81 734 300	81 734 300
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 790 476	-6 870 752
-Årets avskrivningar	-919 721	-919 724
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 710 197	-7 790 476
Redovisat värde vid årets slut	73 024 103	73 943 824
Taxeringsvärde byggnad	37 066 000	37 066 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
Summa	89 066 000	89 066 000
Taxeringsvärde bostäder	88 934 000	88 934 000
Taxeringsvärde lokaler	132 000	132 000
Summa	89 066 000	89 066 000

CGJ
RO MFH HC

h

Brf Utkiken 20
769604-4978

11

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	21 119	21 119
-Årets anskaffningar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	21 119	21 119
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 119	-21 119
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 119	-21 119
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	6 128	3 052
Tomträttsavgäld	124 900	112 525
Kameral förvaltning	14 206	14 206
Kabel-tv	1 418	1 413
Bredband	3 156	3 156
Bostadsrätterna	5 090	4 980
Hissavtal	22 168	14 755
Summa	177 066	154 087

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	1 400 104	1 050 151
Summa	1 400 104	1 050 151

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Swedbank Kredit nr	Räntesats % 2020-12-31	Räntesats % 2019-12-31	Villkorsändring	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
2756106551	1,650	1,650	2023-11-24	3 535 000	3 535 000
2756106569	0,870	0,760	2024-09-25	4 535 000	4 535 000
2859509131	1,640	1,640	2022-09-23	3 000 000	3 000 000
2950195533	1,026	1,228	rörligt	300 000	300 000
Summa				11 370 000	11 370 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 070 000 kr.

(G)
TO MF
HL

Brf Utkiken 20
769604-4978

12

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	28 570 000	28 570 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalskatt	6 802	6 860
Sociala avgifter	6 359	6 424
Summa	13 161	13 284

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	206 614	200 301
Upplupen ränta	9 450	9 414
Fjärrvärme	48 210	48 737
Fastighetsel	8 629	8 629
Revisionsarvode	21 125	20 750
Årsredovisning	9 400	11 250
Hushållsavfall	22 837	20 543
Vatten & avlopp	10 876	15 266
Summa	337 141	334 890

CG)
10 MF AX HL

Brf Utkiken 20

769604-4978

13

Underskrifter

Stockholm den 3/5 2021



Patrik Öhrström
Styrelseordförande



John Ekström
Sekreterare



Charlotte Jenkinson
Kassör



Micael Frank
Ledamot



Helena Lind
Vice Ordförande



Björn Vikman
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits den 6/5 2021



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utkiken 20, org.nr. 769604-4978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utkiken 20 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utkiken 20 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Malmö den 6 / 5 2021

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor