

Styrelsen för BRF Fanan 26-27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheterna Fanan 26 och 27 i Stockholms kommun med adresserna Narvavägen 30 och 32, 115 22 Stockholm, Stockholms län, samt enligt ekonomisk plan däri åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Brf Fanan 26-27 är ett så kallat oäkta bostadsföretag.

### Styrelse

Under verksamhetsåret 2020 har styrelsen bestått av följande ordinarie ledamöter

Jan Lindeberg Ordförande  
Björn Lindskog  
Åke Stråberg  
Sergio Volo  
Ulf B. Dahlin  
Inga suppleanter utsågs vid den senaste föreningsstämman.

Föreningen tecknades av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

### Revisor

Revisor har varit auktoriserade revisorn Johan Svärdlöf från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, PwC.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Nina von Krusenstierna  
Per Taube  
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Fastigheterna

Den 1 januari 2020 fanns i fastigheterna 35 lägenheter varav en hyreslägenhet med en total yta om 5 267 m<sup>2</sup>.

Antal lokaler var 11 med en total yta om 2 262 m<sup>2</sup>.

Lokalytans fördelning:

Kontor	1 662 m <sup>2</sup>
Butiker	16 m <sup>2</sup>
Restauranger	522 m <sup>2</sup>
Lager	62 m <sup>2</sup>
Total yta för fastigheten	7 529 m <sup>2</sup>

Taxeringsvärden se not 9.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltare har varit och är Storholmen Förvaltning AB.  
Teknisk förvaltare har varit Jonas Feldin, J Feldin Bygg & Invest AB.

## Kontrakterade entreprenörer för övriga ändamål

El och Fjärrvärme:	Fortum AB
Fjärrvärme underhåll:	ChemiClean AB
Bergvärme:	Stockholms Rörservice AB
Sophantering:	Stockholms Stads Renhållningsförvaltning
Grovsopor:	Greenchild AB
Hiss service:	Stockholms Hiss-Service AB
Hiss besiktning:	Inspecta AB
Trappstädning:	ESI Service System AB
Entrémattor:	Berendsen Textil Service AB
Sotning:	Stockholm 2:a sotningsdistrikt
Takunderhåll och snöskottning:	DO Byggnadsplåtslageri AB
Kabel TV & internet bredband:	ComHem och T3

## Försäkring

Fastigheterna har varit och är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret och har därmed även för medlemmarna försäkringsskydd mot ohyra genom Anticimex.

## Lägenhetsöverlåtelse

Under 2020 har det inte skett några överlåtelse av lägenheter.  
Föreningen har erhållit slutlig betalning för lägenhet 1302.

## Lokaler

Två nya hyresgäster har under 2020 flyttat in i efter branden nyrenoverade lokaler i Narvavägen 30 nämligen Stockholms Universitet i "lgh 1102" och House of Saki i "lgh 1202".

## Amortering av lån

Under 2018 upptogs ett nytt lån om 3 miljoner för att säkerställa den kortsiktiga likviditeten efter branden. Föreningens lån uppgick således den 31 december 2018 till 18 miljoner.

Under 2019 har upptagits nya lån om 12 miljoner kronor i mars 2019 och 10 miljoner kronor i september 2019. I båda fallen har lånen upptagits bl.a. för att säkerställa likviditeten, eftersom föreningen tvingades ligga ute med momspengar under ett antal månader samt att ersättningarna från Brandkontoret även de släpade efter. Därtill hade föreningen betydande utgifter för de tillkommande arbeten som beslutats om under året och som redovisas nedan under rubriken "Branden och återställning av fastigheterna". Föreningens lån uppgick därmed den 31 december till 40 miljoner.

Under 2020 har föreningen amorterat 30 miljoner. Föreningens lån uppgick därmed den 31 december 2020 till 10 miljoner.

#### **Årsavgift till föreningen**

Ingen avgift har utgått under 2020 för föreningens medlemmar.

#### **Covid-19, återställningen av fastigheterna samt nya projekt**

Den pandemi Covid-19 som drabbade Sverige och övriga världen 2020 kom att påverka föreningen och styrelsens arbete på olika sätt under verksamhetsåret. Främst kom det att handla om att flera av våra lokalhyresgäster snabbt hamnade i ekonomiska svårigheter med likviditeten. I viss mån påverkades även återställningsarbetena i fastigheterna på grund av olika beslutade restriktioner och stundtals sjukdom.

Redan i april 2020 mottog styrelsen från våra restauranghyresgäster framstötningar om anstånd och/eller nedsättning av hyran. Styrelsen beslöt därför, att medverka i det statliga programmet som beslutats om rörande hyresrabatter under det andra kvartalet 2020. Programmets uppläggning var att hyresvärderna betalade 50 procent av den ordinarie hyran. Staten gick in med 25 procent till hyresvärderna och hyresvärderna gav 25 procent hyresrabatt. Detta gällde således de tre hyrorna under perioden april, maj och juni 2020. Styrelsen träffade avtal med de tre restauranger som är lokalhyresgäster hos föreningen samt ansökte och beviljades hyresstödet enligt ovan.

Återställningsarbetena efter mordbranden i fastigheterna den 4 april 2018 har varit tidskrävande och fortgått även under hela 2020. Flertalet av lägenhetsinnehavarna i gathuset kunde i och för sig flytta tillbaka under 2019, men det återstod under 2020 omfattande återställningsarbeten i trapphusen i båda gatuhuset. Under 2020 har styrelsen därför med stöd av projektledaren Jonas Feldin, J Feldin Bygg & Invest AB varit engagerad i dessa arbeten och alla de frågor och nya projekt som blivit en följd av detta.

Föreningens styrelse har även under 2020 haft en dialog med försäkringsbolaget Brandkontoret. Detta år har kontakterna främst handlat om hur de ekonomiska mellanhandena ska regleras. Dessa kontakter har försvårats av att Brandkontoret inte önskat fysiska möten med hänvisning till pandemin Covid-19. Därmed har inte föreningen och Brandkontoret på plats kunnat besiktiga och diskutera skador samt det utförande av arbeten som utförts i Promentas regi.

Då styrelsen inte anser att Brandkontoret och Promenta återställt trapphusen på ett nöjaktigt sätt har styrelsen genomfört omgörningar av vissa arbeten samt slutförande av en del återstående moment. Föreningens avsikt har då varit att presentera underlagen för dessa arbeten för Brandkontoret som stöd för krav 2021 på ekonomisk ersättning.

Vid återställandet av trapphus, lägenheter och lokaler har ett antal rördragningar blivit skadade både vad gäller värme, vatten och avlopp. Styrelsen har därför fortsatt de under 2019 påbörjade arbetena med att modernisera rördragningarna i stort i fastigheterna. Inte oväsentliga belopp har således även 2020 investerats i dessa arbeten, som utförs och har utförts av Stockholms Rörservice AB. Arbetena har pågått under stora delar av 2020.

Arbetena med återställning och renovering av den lägenhet som var svårast skadad av branden har pågått under hela 2020 och under långa perioder varit mycket störande på olika sätt för de boende och lokalhyresgästerna i Narvavägen 30, vilket föranlett många frågor och insatser för styrelsen. Vidare har styrelsen haft diskussioner med lägenhetsinnehavarens ombud om hur den ekonomiska slutregleringen med Brandkontoret ska ske, då det gäller denna lägenhet, då den ersättning som Brandkontoret beslutat om inte var tillräcklig enligt lägenhetsinnehavarens uppfattning.

Under 2020 har även några nya projekt börjat projekteras. Det handlar om målning av samtliga fönster och fönsterbleck mot Narvavägen samt en upprustning även av trapphuset 30 b över gården. Vidare har ritningar tagits fram för en ombyggnad av soprummen för boende och lokalhyresgäster vid 32:ans yttre gård samt iordningsställande av ett cykelrum. I samband därmed ska även denna del av gården snyggas till. Arbetena ska påbörjas under 2021.

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 605 917</b>	<b>595 891</b>
Rörelseintäkter	7 303 486	8 295 504
Finansiella intäkter	599	476
Minskning av kortfristiga fordringar	0	350 767
Ökning av kortfristiga skulder	7 069 309	1 995 063
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	22 000 000
Upplåtelse bostadsrätt	49 000 000	0
	<b>63 373 394</b>	<b>32 641 810</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	13 905 721	26 234 939
Finansiella kostnader	272 814	396 845
Ökning av kortfristiga fordringar	455 283	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	30 000 000	0
	<b>44 633 818</b>	<b>26 631 784</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>25 345 493</b>	<b>6 605 917</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>18 739 576</b>	<b>6 010 026</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter och hyror	7 054	5 520	6 136	7 314	7 269
Driftnetto	-10 860	-21 805	-6 462	-7 076	-2 357
Resultat efter finansnetto	-11 132	-22 621	-6 752	-7 290	-2 521
Balansomslutning	230 690	215 753	214 379	219 557	221 733
Fond för yttre underhåll	3 652	2 801	2 225	1 649	1 073
Soliditet (%)	91	80	91	92	94

#### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 460 823	116 480 378	2 801 377	-51 305 056	-22 620 800	<b>171 816 722</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			850 800	-850 800		<b>0</b>
Ökning av insatskapital	6 966 764	42 033 236				<b>49 000 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				-22 620 800	22 620 800	<b>0</b>
Årets resultat					-11 132 488	<b>-11 132 488</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>133 427 587</b>	<b>158 513 614</b>	<b>3 652 177</b>	<b>-74 776 656</b>	<b>-11 132 488</b>	<b>209 684 234</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-74 776 657
Årets resultat	-11 132 488
	<b>-85 909 145</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	850 800
I ny räkning överföres	-86 759 945
	<b>-85 909 145</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 054 391	5 520 294
Övriga intäkter		171 874	282 451
Erhållna bidrag		77 221	2 492 759
<b>Summa föreningens intäkter</b>		<b>7 303 486</b>	<b>8 295 504</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-11 339 697	-23 875 668
Förvaltningskostnader	4	-754 515	-875 437
Fastighetsskatt/-avgift		-817 209	-816 818
Arvoden och löner	5	-478 594	-477 022
Föreningens övriga kostnader		-515 706	-189 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 258 038	-4 284 997
<b>Summa föreningens kostnader</b>		<b>-18 163 759</b>	<b>-30 519 935</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>-10 860 273</b>	<b>-22 224 431</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		599	476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 814	-396 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-272 215</b>	<b>-396 369</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 132 488</b>	<b>-22 620 800</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 132 488</b>	<b>-22 620 800</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 132 488</b>	<b>-22 620 800</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	204 693 343	208 951 381
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 693 343</b>	<b>208 951 381</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>204 693 343</b>	<b>208 951 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		473 691	15 213
Övriga fordringar		429 582	2 531 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 432	180 626
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 080 705</b>	<b>2 726 919</b>
<i>Kassa och bank</i>		25 345 493	6 605 917
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 426 198</b>	<b>9 332 836</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>231 119 541</b>	<b>218 284 217</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		291 941 201	242 941 201
Yttre underhållsfond		3 652 177	2 801 377
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>295 593 378</b>	<b>245 742 578</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-74 776 657	-51 305 056
Årets resultat		-11 132 488	-22 620 800
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-85 909 145</b>	<b>-73 925 856</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>209 684 233</b>	<b>171 816 722</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	30 000 000
Övriga skulder		750 000	750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>750 000</b>	<b>30 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	10 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		552 521	3 953 100
Övriga skulder		8 606 717	816 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 526 070	947 577
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 685 308</b>	<b>15 717 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>231 119 541</b>	<b>218 284 217</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning*.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Hyror bostäder	36 000	36 000
Hyror lokaler	7 569 959	5 783 281
Reduktion hyror bostäder	-36 000	-36 000
Reduktion hyror lokaler	-515 568	-262 987
	<b>7 054 391</b>	<b>5 520 294</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Driftkostnader	1 205 512	1 431 890
Skötselkostnader	738 776	439 830
Underhållskostnader	7 025 566	19 457 484
Fastighetsbesiktningar	0	14 286
Reparationskostnader	787 194	659 001
Reparation branden	1 582 649	1 873 178
	<b>11 339 697</b>	<b>23 875 669</b>

### Not 4 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	198 469	195 621
Förvaltningskostnader	159 794	251 838
Övriga konsultarvoden	67 821	275 783
Projektkostnader	328 432	152 195
	<b>754 516</b>	<b>875 437</b>

### Not 5 Arvoden och löner

	2020	2019
Styrelse- och revisionsarvode	350 000	350 000
Sociala avgifter arvoden	69 671	69 671
Arvode extern revisor	58 922	57 351
	<b>478 593</b>	<b>477 022</b>

### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader, komponentuppdelat	0,7-12 %
Inventarier och verktyg	20,0 %
Till-/ombyggnationer renoveringar	3,33-10,0 %
Till-/ombyggnationer, hyresgäst anpassningar	20,0 %

	2020	2019
Byggnader, renoveringar/underhåll	4 258 038	4 284 997
	<b>4 258 038</b>	<b>4 284 997</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	147 405 048	147 405 048
Mark	70 071 217	70 071 217
Till- och ombyggnationer renovering/hyresgäst Anpassning	35 797 496	35 797 496
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>253 273 761</b>	<b>253 273 761</b>
Ingående avskrivningar	-44 322 379	-40 037 382
Årets avskrivningar	-4 258 038	-4 284 997
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 580 417</b>	<b>-44 322 379</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>204 693 344</b>	<b>208 951 382</b>
Taxeringsvärden byggnader	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärden mark	182 600 000	182 600 000
	<b>283 600 000</b>	<b>283 600 000</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	-	-	0	10 000 000
Stadshypotek	-	-	0	5 000 000
Stadshypotek	-	-	0	3 000 000
Stadshypotek	-	-	0	12 000 000
Stadshypotek	0,950	2021-03-22	10 000 000	10 000 000
			<b>10 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000 000	30 000 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 0 kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya redovisningsprinciper.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

### Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
	<b>140 000 000</b>	<b>140 000 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 111	58 570
Aviserade hyror och avgifter	990 378	315 838
Övriga interimsskulder	113 911	153 500
Upplupna styrelsearvoden	350 000	350 000
Upplupna sociala kostnader	69 671	69 671
	<b>1 526 071</b>	<b>947 579</b>

Stockholm 2021-

Ulf Dahlin

Jan Lindberg

Björn Lindskog

Åke Stråberg

Sergio Volo Gonzalez

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Svärdlöf  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Niclas Svärdlöf

Johan Svärdlöf

2021-05-21 20:54:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BRF FANAN 26-27 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Erik Lindskog

Björn Lindskog

2021-05-21 12:05:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Åke Birger Stråberg

Åke Stråberg

2021-05-21 13:58:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF DAHLIN

Ulf Dahlin

2021-05-21 20:39:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN LINDEBERG

Jan Lindeberg

2021-05-21 20:23:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sergio Volo Gonzalez

Sergio Volo Gonzalez

2021-05-21 12:11:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fanan 26-27, org.nr 769609-2563

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fanan 26-27 för år 2020.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Fanan 26-27 för år 2020 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Svärdlöf  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-21 20:55:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Niclas Svärdlöf

Datum

Johan Svärdlöf

Leveranskanal: E-post