

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Wotan**

Org.nr. 716416-5263

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

## Innehåll

## Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- kassaflödesanalys
- noter
- underskrifter

2  
6  
7  
9  
10  
12

Hj *[Signature]* A.G. 13

15

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

**Legal status**

Bostadsrättsföreningen Wotan registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län den 13 mars 1978.

Nuvarande stadgar registrerades 2017 hos Bolagsverket. Föreningen har sedan bildandet varit en äkta förening.

**Föreningens säte och adresser**

Stockholm, Norrtullsgatan 28 och Ynglingagatan 21

**Föreningens styrelse och revisorer**

Håkan Dorm	ledamot, ordförande
Thomas Bengtsson	ledamot, vice ordförande
Anne-Charlotte Åkesson	ledamot, sekreterare
Håkan Arfwedson	ledamot
Ulrika Burell	ledamot

Jean-Pierre Bouchet	suppleant
Maria Cederschiöld	suppleant

**Revisor**

BDO Mälardalen AB, huvudansvarig revisor, Josefine Johansson.

**Föreningsfrågor och styrelsemöten**

Föreningens styrelse har sedan förra föreningsstämman hållit fyra protokollförda sammanträden.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Planenlig stamspolning genomförd. Nya kvalitativa anslagstavlor monterade i respektive trapphus. Tätning av gård/brunnar. Myndighetsbesök och genomgång av föreningens egenkontroll utan anmärkning. Tillfällig amorteringsfrihet beviljad på våra krediter med anledning av Covid och osäkerhet kring hyresintäkter/kassaflödet. Nedsättning av hyror gällande tre lokaler. Föreningen har erhållit hyresbidrag enligt aktuellt regelverk.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Fortsatt osäkerhet kring pandemin och påverkan för våra lokalhyresgästers verksamheter. Detta innebär fortsatt viss osäkerhet kring våra hyresintäkter och viss påverkan av vårt kassaflöde.

**Medlemmar**

Åsa och Christan Käfling har under 2020 överlåtit lgh 11 till Gustaf och Maria Cederschiöld.

Sarah Green och Staffan Dickson har överlåtit lgh 24 till Michel Tabari.

Sanja Milovanic och Sotirios Nikopoulos har överlåtit lägenhet 34 till Sabina Oline Soraya El Banna och Lars Jonas Bergman.

Tracy Stefanucci och Niclas Hellström har överlåtit lägenhet 63 till Sara Johansson och David Skoglund.

**Lokalhyresgäster**

Under året har omförhandling av hyresvillkoren genomförts för de hyresgäster vars hyresavtal omsätts.

**Försäkringsvillkor**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

**Finansiering och ränteriskhantering**

	Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2020-12-31	2020-12-31	
Swedbank Hypotek	1,65 %	2 175 319	2023-04-25
Swedbank Hypotek	1,69 %	1 456 662	2022-01-25
Swedbank Hypotek	1,07 %	1 987 500	2027-03-27
Summa skulder till kreditinstitut		5 618 481	

Hb

WB

A: 801  
B  
N

# Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

Amortering har under 2020 gjorts med 160 834 kr.

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning Stockholm Odin 13. Byggnadsår 1905-1906. Arkitekt: Dorph & Höög. Sexvåningshus med inredd vindsvåning och underbyggd gård samt källare i souterräng. Huset är byggt på undergrund av berg med tjocka murar av tegel som fungerar som utjämningsmagasin för temperaturväxlingar. Golv bärs upp av träbjälklag. Putsade fasader. Yttertak av plåt. Självdragsventilation.

Huset totalrenoverades 1980-83 med bland annat stambyte, el-stigar, installation av centralvärme, vindsvåningar samt hissinstallation trapphus Ynglingagatan 21. Fasaden mot gården renoverades 1997. Balkonger mot gård byggdes 2004 och 2012-13 har gatufasaden och fönster renoverats samt tak målats. År 2015-16 renoverades skorstenstopparna och många medlemmar valde att tätta sina kakelugnsrökkanaler. Nya säkerhetsdörrar installerades under 2016-17.

Tomtarealen är 784 m<sup>2</sup> (äganderätt). Fastighetens bruksarea är enligt taxeringsbeskedet 2 822 m<sup>2</sup>, varav 2 469 m<sup>2</sup> utgör bostäder och 353 m<sup>2</sup> lokaler. Fastigheten är av Stockholms Stadsmuseum K-märkt Grön dvs fastigheten är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Föreningen följer en av styrelsen upprättad löpande reviderad underhållsplan från 2011. I varje lägenhet finns möjlighet till bredbandsanslutning och digital-tv via Telenor respektive Com Hem. Fastigheten har godkända protokoll för energideklaration, ventilation och radon samt styrelseorganisation gällande egenkontroller av verksamheten.

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt

### Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok 2 rok 3 rok 5 rok  
1 st 10 st 1 st 11 st

I samband med upprättandet av den ekonomiska planen för föreningen, vilken registrerades av Länsstyrelsen 1984, har mätning av fastighetens yta gjorts. Föreningen tar inte ansvar för, eller garanterar, att de uppgifter angående yta som anges för respektive lägenhet är korrekta.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att följa de rekommendationer som lämnas av Bostadsrätterna/SBC. Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar/styrelsebeslut. Se föreningens stadgar som finns på [www.wotan.bostadsratterna.se](http://www.wotan.bostadsratterna.se).

## Lokaler upplåtna med hyresrätt

Föreningen upplåter 4 lokaler i gatuplan med hyresrätt.

Storlek, m <sup>2</sup>	40,5	98	150	59
Uthyr	ja	ja	ja	ja
Kontraktslängd	221231	220930	230331	220831
Hyra/m <sup>2</sup> *	1750	1973	1725	1400

\*hyresindexering enligt kontraktet kan göras årligen. Siffran avser hyra/m<sup>2</sup> vid ingången av kontraktet.

## Förvaltning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna/SBC och Stockholms Fastighetsägarförening.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel köper föreningen av SBC. Ekonomisk förvaltning köper föreningen av Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB.

## Ekonomisk utveckling

Fastigheten är taxerad till 108 751 000 kr, varav markvärde 71 748 000 kr. Taxeringsvärdet höjdes med 29 651 000 kr under 2019. Föreningen betalade för 2020 fastighetsavgift med 1 429 kr per lägenhet samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde, att redovisa som fastighetsskatt.

En höjning av årsavgiften med 5 % gjordes 1 juli 2017 med anledning av högre amorteringstakt på befintliga lån, större avskrivningar på grund av genomförda fastighetsinvesteringar samt för att ha ett väl avvägt sparande för framtida underhåll.

## Långsiktig ekonomisk utveckling

Fastigheten är i mycket gott skick. Styrelsen arbetar enligt en av den upprättad underhållsplan.

Föreningen bedömer det årliga genomsnittliga underhållet till ca 450 000 kr/år sett över en 30-årsperiod. Föreningens sparande bedöms som betryggande, givet nuvarande skattelagsstiftning, för att möta framtida underhåll utan stora avgiftshöjningar alternativt kapitaltillskott. Denna framförhållning gällande årsavgifterna och underhåll säkerställer en uthållig och stabil ekonomisk utveckling över tid för föreningen och medlemmarna.

H7 M UB ut-ell F

# Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

Rörelsens intäktsfördelning 2020:

Andelen hyresintäkter från lokaler ca 35 % av rörelsens intäkter. Övriga ca 65 % utgörs av medlemsavgifter.

Föreningens skulder till kreditinstitut är låga/måttliga i förhållande till taxeringsvärdet och gjorda fastighetsunderhåll/förbättringar. Detta ger styrelsen ett stort lånemässigt handlingsutrymme för framtida underhåll och investeringar.

De närmsta åren är underhållsbehovet relativt litet då omfattande renoveringar genomfördes under 2012-14. För år 2020-30 planeras följande större underhåll:

Byggnadsdel	År	Underhållsår*
Hissrenoveringar	1906/1980	2021-25
Rörstammar	1980	2025-35
Tak, partiellt	1980	2025-35
Takfönster	1980	2022-26

\*) Uppskattat underhållsintervall.

## Fondering och avskrivning

Till fonden för yttre underhåll skall enligt stadgarna avsättas 0,3 % av taxeringsvärdet.

Avskrivning på stambytet under mark som genomfördes i slutet av 2009 görs från januari 2010 med 3 % per år.

Avskrivning på stambytet i Ynglingagatan 21, som utförts år 2013, görs från januari 2013 med 3 % per år.

Avskrivning på fasadrenovering som utförts under 2012 och 2013 görs med 2,5 % per år från 2014. Från 2019 höjdes avskrivningstakten till 5 % per år.

Avskrivning på säkerhetsdörrar som sattes in 2016 görs med 20 % per år från 2016.

Avskrivning på gårdsinvesteringar som gjordes 2017 görs med 20 % per år från 2017.

Avskrivning på värmeslingor på taket som lades 2018 görs med 20 % per år från oktober 2018.

Föreningens säte är Stockholm.

## Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 941	1 902	1 924	1 848	1 812
Res. efter finansiella poster	-224	-387	-10	42	112
Res. i % av nettoomsättningen	-12	-20	-0	2	6
Balansomslutning	13 075	13 736	14 494	14 623	14 765
Soliditet (%)	44	43	44	43	43
Avkastning på eget kapital (%)	-4	-6	-0	1	2
Avkastning på totalt kapital (%)	-1	-2	1	2	2
Kassalikviditet (%)	6	1	2	2	2
Driftskostnader kr/m2 totalyta	175	182	177	178	179
Sparande kr/m2 bostädernas totala yta	430	323	301	289	267
Skuldsättning kr/m2 totalyta	1990	2047	2 188	2 307	2 405
Balanserat resultat/m2 totalyta	-1145	-884	-691	-601	-529
Räntekänslighet i % av årsavgifter	9	12	13	15	16

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	689 378	4 139 565	3 766 462	0	-2 672 760
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			326 253		-326 253
Årets förlust					-232 669
Belopp vid årets utgång	689 378	4 139 565	4 092 715	0	-3 231 682

*M. A. G. B. H*  
*UB*  
*OK*

# Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust

-2 672 760

Avsättning till fond för yttre underhåll

-326 253

årets förlust

-232 669

-3 231 682

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

-3 231 682

-3 231 682

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Hj M Wotan AB

OS

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 941 420</u> 1 941 420	<u>1 902 498</u> 1 902 498
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 315 385	-1 397 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-735 952</u> -2 051 337	<u>-735 949</u> -2 133 679
<b>Rörelseresultat</b>		-109 917	-231 181
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-114 274</u> -114 274	<u>-155 932</u> -155 932
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-224 191	-387 113
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till balkongfond		<u>-8 478</u> -8 478	<u>-8 316</u> -8 316
<b>Resultat före skatt</b>		-232 669	-395 429
<b>Årets resultat</b>		<u>-232 669</u>	<u>-395 429</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
A. Ed  
H  
UR  
S  
Ø

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	3	12 688 172	13 083 128
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>277 987</u>	<u>618 983</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 966 159</b>	<b>13 702 111</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 966 159</b>	<b>13 702 111</b>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		76 494	2 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>32 522</u>	<u>31 712</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>109 016</b>	<b>33 995</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		<u>6</u>	<u>6</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6</b>	<b>6</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>109 022</b>	<b>34 001</b>
------------------------------------	--	----------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 075 181</b>	<b>13 736 112</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

*Handwritten signatures and initials:*  
A. E. H. M.  
S. W. M.  
D.

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	689 378	689 378
Upplåtelseavgifter	4 139 565	4 139 565
Fond för yttre underhåll	4 092 715	3 766 462
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 921 658</b>	<b>8 595 405</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 672 760	-1 951 078
Avsättning till fond för yttre underhåll	-326 253	-326 253
Årets resultat	-232 669	-395 429
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 231 682</b>	<b>-2 672 760</b>

##### Summa eget kapital

5 689 976 5 922 645

#### Avsättningar

Balkongreparationsfond	127 120	118 642
<b>Summa avsättningar</b>	<b>127 120</b>	<b>118 642</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5 349 481	5 383 647
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 349 481</b>	<b>5 383 647</b>

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	1 218 307	1 489 366
Skulder till kreditinstitut	270 000	396 668
Leverantörsskulder	60 976	96 961
Aktuell skatteskuld	9 066	17 136
Övriga skulder	24 323	22 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	325 932	288 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 908 604</b>	<b>2 311 178</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 075 181 13 736 112

CT-Enig H  
M  
128

08



**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	-109 917	-231 181
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		735 952	735 949
Erlagd ränta		-114 274	-155 932
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>511 761</u>	<u>348 836</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-74 211	-2 283
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-810	24 372
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-35 985	-40 043
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-239 921	65 786
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>160 834</u>	<u>396 668</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-160 834	-396 668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-160 834</u>	<u>-396 668</u>
Likvida medel vid årets början		6	6
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>6</u>	<u>6</u>

OK 11/16  
UB  
B  
DB

## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Ändrade redovisningsprinciper*

Bostadsrättsföreningen har ändrat redovisningsprincip avseende avskrivningstakten för byggnader från 0,5 % till 1 % från och med räkenskapsår 2019. Anledningen till ändringen är att 1 % har bedömts vara en mer rättvisande nyttjandeperiod.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Hyror*

Hyresintäkter från uthyrning av föreningens lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	33
Fasadrenovering	20
Inventarier, verktyg och maskiner	5

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	1 291 204	1 291 068
	Lokalhyror	597 579	597 574
	Statliga bidrag	36 947	0
	Övriga intäkter	15 690	13 856
		<hr/> 1 941 420	<hr/> 1 902 498

Handwritten signatures and initials, including 'AK', 'WB', and 'S'.


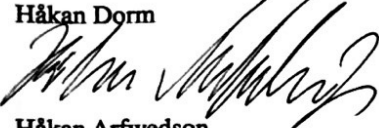
## NOTER

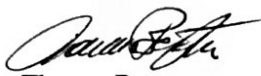

Not 3	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	17 655 172	17 655 172
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 655 172	17 655 172
	Ingående avskrivningar	-4 572 044	-4 177 091
	Årets avskrivningar	-394 956	-394 953
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 967 000	-4 572 044
	Utgående redovisat värde	12 688 172	13 083 128
	Redovisat värde byggnader	12 003 243	12 398 199
	Redovisat värde mark	684 929	684 929
		12 688 172	13 083 128
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	108 751 000 37 003 000	108 751 000 37 003 000
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 704 979	1 704 979
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 704 979	1 704 979
	Ingående avskrivningar	-1 085 996	-745 000
	Årets avskrivningar	-340 996	-340 996
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 426 992	-1 085 996
	Utgående redovisat värde	277 987	618 983
Not 5	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Villkorsändringsdag inom 2 till 5 år	5 349 481	3 755 315
Not 6	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 056 652	10 056 652
Not 7	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Avkastning på eget kapital		
	Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital		
	Avkastning på totalt kapital		
	Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning		
	Kassalikviditet		
	Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder		

17/12/20  
UB  
17

**NOTER**

Stockholm 2020-04-15

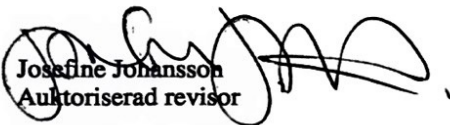
  
Håkan Dorn  
  
Håkan Arfwedson

  
Thomas Bengtsson  
  
Anne-Charlotte Åkesson

  
Ulrika Burell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2020.

**BDO Mälardalen AB**

  
Josefine Johansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wotan 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.

#### 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Wotan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

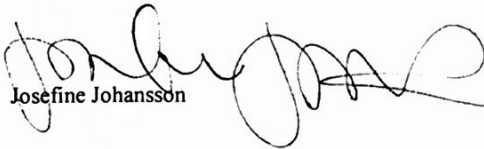
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 24 april 2021

BDO Mälardalen AB

  
Josefina Johansson