

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Bostadsrättsföreningen ISBITEN

Org nr 769609-6846

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen ISBITEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan begränsning i tiden. Föreningens verksamhet består också i att så långt det är möjligt verka för en sund boendemiljö genom att säkerställa att regelbunden skötsel av fastigheterna, gemensamma utrymmen, föreningens gemensamma trädgård samt övrig mark i direkt anslutning till fastigheterna genomförs.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-02.

Föreningens fastighet, Slaktaren 5 och 11 bebyggdes 1936 och är belägen i Sundbyberg. Föreningen förvärvade fastigheten 2004-12-15 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 42 lägenheter, två lokaler samt ett lager, varav lokalerna är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

17 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 515 kvm Total lokalyta: 265 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

| Verksamhet | Yta kvm | Löptid t.o.m. |
|-----------------------|---------|---------------|
| Vakant fr o m 180630 | 100,0 | |
| Sweden Fitness Art AB | 165,0 | 2022-07-31 |

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp 1 429 kronor per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 302 764 (302 764) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.



Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-12-10 bestått av:

| | | |
|-----------|----------------------|-------------|
| Ordinarie | Mohamad El Marghichi | ordförande |
| | Sofia Wickström | kassör |
| | Alexandra Assaenova | sekreterare |
| | Anne Höglund | |
| | Timmy Sundin | |
| Suppleant | Janna Nord Nilsson | |
| | William Griffiths | |

Fram till föreningsstämman var David Dalmo ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

| | | |
|-----------|--------------------|---------|
| Ordinarie | Margareta Sandberg | KPMG AB |
| Suppleant | Vakant | |

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Mellansvenska städ AB ansvarar för städning av trappor och tvättstugor.

Fastighetsskötseln sker genom We Go Fastighet AB fr o m december 2019.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan, uppdaterad september 2017. Underhållsplanen kommer att ses över under 2020/2021. Kommande underhåll kan innebära att nya lån tas. Styrelsen kommer nu att påbörja planering av gårdsfasad, balkonger och fönster med förväntad start under 2021.

Tak- och fasadrenovering utfördes under 2014.

OVK besiktning har skett maj 2018, (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

P g a att OVK ej blev godkänd skall ventilationen åtgärdats under 2020. Arbetet planeras att börja under augusti 2020 av Ventus Norden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 32 300 kronor.

Planenligt underhåll har uppgått till 73 650 kronor varav 63 250 kronor avser byte av expansionskärl och 10 400 kronor avser konsultation upphandling ventilation.

Styrelsen har under året omförhandlat lånen och bundit på 5 år (0,88%), 3 år (0,83%) respektive 3 månader (1,05%).

Medlemsinformation

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy är att följa Hyresnämndens praxis.

Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 61 medlemmar, avgående 10 och tillkommande 8, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 59 vid årets slut.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020= 475 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| Flerårsöversikt | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 260 | 2 273 | 2 356 | 2 319 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 460 | 581 | 588 | 385 |
| Soliditet (%) | 62,9 | 62,3 | 61,6 | 58,1 |
| Kassalikviditet (%) | 1 344,6 | 1 226,3 | 1 115,0 | 226,0 |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 590 | 590 | 590 | 145 |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr) | 2 062 | 1 472 | 882 | 292 |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen | 802 | 802 | 802 | 802 |
| Lån kronor per kvm yta | 7 251 | 7 341 | 7 430 | 8 436 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Total |
|---|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 29 754 295 | 3 893 697 | 1 472 257 | -1 644 270 | 580 874 | 34 056 853 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 590 000 | -590 000 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 580 874 | -580 874 | |
| Årets resultat | | | | | 459 647 | 459 647 |
| Belopp vid årets utgång | 29 754 295 | 3 893 697 | 2 062 257 | -1 653 396 | 459 647 | 34 516 500 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 653 396 |
| årets vinst | 459 647 |
| | -1 193 749 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres | 590 000 |
| | -1 783 749 |
| | -1 193 749 |

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

| Resultaträkning | Not | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 260 202 | 2 272 836 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 510 | 2 180 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 266 712 | 2 275 016 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 3, 4 | -950 466 | -900 556 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -122 857 | -88 770 |
| Personalkostnader | 6 | -62 785 | -60 188 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -445 870 | -445 870 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 581 977 | -1 495 384 |
| Rörelseresultat | | 684 735 | 779 632 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 829 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -225 088 | -199 587 |
| Summa finansiella poster | | -225 088 | -198 758 |
| Resultat efter finansiella poster | | 459 647 | 580 874 |
| Årets resultat | | 459 647 | 580 874 |



| Balansräkning | Not | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 48 377 953 | 48 823 823 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 48 377 953 | 48 823 823 |
| Summa anläggningstillgångar | | 48 377 953 | 48 823 823 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar | | 32 429 | 3 399 |
| Övriga fordringar | 8 | 2 847 174 | 2 224 530 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 42 533 | 43 820 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 922 136 | 2 271 749 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 3 604 150 | 3 599 389 |
| Summa kassa och bank | | 3 604 150 | 3 599 389 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 526 286 | 5 871 138 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 54 904 239 | 54 694 961 |



| Balansräkning | Not | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 33 647 992 | 33 647 992 |
| Yttre reparationsfond | | 2 062 257 | 1 472 257 |
| Summa bundet eget kapital | | 35 710 249 | 35 120 249 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 653 396 | -1 644 270 |
| Årets resultat | | 459 647 | 580 874 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 193 749 | -1 063 396 |
| Summa eget kapital | | 34 516 500 | 34 056 853 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 19 902 363 | 20 159 329 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 902 363 | 20 159 329 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 254 828 | 249 078 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 27 154 |
| Skatteskulder | | 6 560 | 5 256 |
| Övriga skulder | 12 | 4 999 | 2 150 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 218 989 | 195 141 |
| Summa kortfristiga skulder | | 485 376 | 478 779 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 54 904 239 | 54 694 961 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 684 735 | 779 632 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 445 870 | 445 870 |
| Erhållen ränta | | 0 | 829 |
| Erlagd ränta | | -225 088 | -199 587 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 905 517 | 1 026 744 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -30 098 | -7 149 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 846 | 21 736 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 876 265 | 1 041 331 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av fastighetslån | | -251 216 | -247 295 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -251 216 | -247 295 |
| Årets kassaflöde | | 625 049 | 794 036 |
| Likvida medel vid årets början | | 5 823 502 | 5 029 467 |
| Likvida medel vid årets slut | 14 | 6 448 552 | 5 823 502 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

| | |
|---|----------|
| Byggnader | 100 år |
| Om- och tillbyggnader före 2014 | 25-30 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter lokaler | 251 850 | 248 340 |
| Outhyrt lokaler | -66 948 | -66 948 |
| Fastighetsskatt lokaler | 8 232 | 8 160 |
| Årsavgifter bostäder | 2 017 764 | 2 017 764 |
| Kabel-TV / Internet | 65 520 | 65 520 |
| Hysesbortfall ./. | -16 216 | 0 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 597 | 2 180 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 5 913 | 0 |
| | 2 266 712 | 2 275 016 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löpande reparationer | 32 300 | 99 403 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 73 650 | 0 |
| | 105 950 | 99 403 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetskötsel enl avtal | 15 000 | 0 |
| Städning entreprenad | 33 640 | 31 065 |
| Sotning | 10 290 | 0 |
| Besiktning / Serviceavtal | 9 373 | 10 418 |
| Yttre skötsel / Snöröjning | 11 978 | 14 014 |
| Fastighetsel | 93 102 | 90 570 |
| Uppvärmning | 284 869 | 284 015 |
| Vatten | 98 083 | 97 923 |
| Sophämtning | 88 864 | 80 970 |
| Fastighetsförsäkring | 47 711 | 47 047 |
| Självrisk/reparation försäkringskador | 0 | 2 536 |
| Kabel-TV / Internet | 78 408 | 71 581 |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift | 73 198 | 71 014 |
| | 844 516 | 801 153 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Administration, kontor och övrigt | 15 471 | -20 271 |
| Revisionsarvode | 22 500 | 22 500 |
| Förvaltningsarvode | 70 553 | 72 402 |
| Övriga externa tjänster/kostnader | 7 504 | 7 975 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 6 829 | 6 164 |
| | 122 857 | 88 770 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode | 49 585 | 46 995 |
| Sociala avgifter | 13 200 | 13 193 |
| | 62 785 | 60 188 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 34 804 358 | 34 804 358 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 18 611 000 | 18 611 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 53 415 358 | 53 415 358 |
| Ingående avskrivningar | -4 591 535 | -4 145 665 |
| Årets avskrivningar | -445 870 | -445 870 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 037 405 | -4 591 535 |
| Utgående redovisat värde | 48 377 953 | 48 823 823 |
| Taxeringsvärden byggnader | 30 718 000 | 30 718 000 |
| Taxeringsvärden mark | 27 600 000 | 27 600 000 |
| | 58 318 000 | 58 318 000 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkning skattekonto | 1 139 | 417 |
| Andra kortfristiga fordringar | 1 633 | 0 |
| Avräkningskonto Simpleko AB | 2 844 402 | 2 224 113 |
| | 2 847 174 | 2 224 530 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 20 114 | 21 563 |
| Förutbetald kabel-TV / bredband | 0 | 19 537 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 419 | 2 720 |
| | 42 533 | 43 820 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-06-30 | Lånebelopp 2019-06-30 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 1,30 | 90-dgr ränta | 9 762 371 | 9 962 371 |
| SBAB | 1,05 | 90-dgr ränta | 5 134 876 | 5 165 264 |
| SBAB | 0,83 | 2023-05-09 | 5 259 944 | 5 280 772 |
| | | | 20 157 191 | 20 408 407 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -254 828 | -249 078 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 853 475 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 26 625 000 | 26 625 000 |
| | 26 625 000 | 26 625 000 |

Not 12 Övriga skulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------------|--------------|
| Källskatter | 1 050 | 1 050 |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter | 1 100 | 1 100 |
| Övriga skulder | 2 849 | 0 |
| | 4 999 | 2 150 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 17 575 | 9 990 |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 172 584 | 165 670 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 11 488 | 12 519 |
| Upplupna elavgifter | 6 941 | 6 962 |
| Upplupna reparationer och underhåll | 10 400 | 0 |
| | 218 988 | 195 141 |

Not 14 Likvida medel

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Avräkning Klientmedel | 2 844 402 | 2 224 113 |
| Banktillgodohavanden | 3 604 150 | 3 599 389 |
| | 6 448 552 | 5 823 502 |

Sundbyberg den 2020-11-27



Mohamad El Marghichi
Ordförande



Anne Höglund

Fimmy Sundin



Alexandra Assaenova



Sofia Wickström

Min revisionsberättelse har lämnats 7/12 2020



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

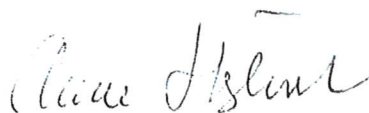
Not 14 Likvida medel

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-----------------------|------------|------------|
| Avräkning Klientmedel | 2 844 402 | 2 224 113 |
| Banktillgodohavanden | 3 604 150 | 3 599 389 |
| | 6 448 552 | 5 823 502 |

Sundbyberg den 2020-11-27



Mohamad El Marghichi
Ordförande



Anne Höglund

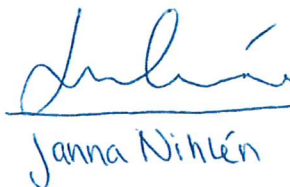
~~Timmy Sundin~~



Alexandra Assaenova



Sofia Wickström



Janna Niklén

Min revisionsberättelse har lämnats



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbiten, org. nr 769609-6846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isbiten för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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.

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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut 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 revisorssed 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 Bostadsrättsföreningen Isbiten för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 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 försumelse 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.

Falun den 7 december 2020



Margareta Sandberg

Auktoriserad revisor