

Årsredovisning 2020

Brf Obeliskens 3

Org nr 716421-9649



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Obelisk 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-18.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 1992-06-29.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2016-06-07 fastigheten Obelisk 3 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 196 714 000 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen innehar med äganderätt tomtmark och byggnader med beteckningen Obelisk 3 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 096 kvadratmeter. Fastigheten består av 41 lägenheter varav 35 bostadsrätter och 6 hyresrätter samt 8 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 952 kvadratmeter och lokalytan till 1 167 kvadratmeter, totalt 4 119 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1913.

Lägenhetsfördelning

15 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2020 har uppgått till 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde är 109 000 000 kr fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	29 000 000	62 000 000	91 000 000
Lokaler	9 200 000	8 800 000	18 000 000
Totalt	38 200 000	70 800 000	109 000 000

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Maria Lindström
 Alexander Guenaoui
 Emil Wiman
 Sebastian Örtegren
 Johan Bengtsson (utträtt)
 Maria Josefsson (utträtt)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden och ett konstituerande möte.

Revisor

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nedersta balkongerna nät-täcktes under 2020.
- Skorstensbesiktning genomfördes i december.
- Start för gårdsbjälklagsrenovering skedde i januari.
- Bygglov för vindsbebyggelse erhållet i mitten av mars.
- Förnyat kontrakt med lokalhyresgäst Skovbell AB vid årsskiftet.
- Föreningen har inte drabbats av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning.
- Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.
- Skadeståndskrav från utflyttad lokalhyresgäst (tidigare kampsportlokalen/ blivande förrådsställaren) där sedvanlig process har resulterat i brukligt utbetalat belopp.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (58) medlemmar. Under året har 4 överlåtelser genomförts. Under året har 4 medlemmar flyttat in och 5 flyttat ut. Under året har 4 medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 521	3 288	3 609	3 660	2 058
Resultat efter finansiella poster	-3 310	-4 561	-3 020	-1 777	-1 357
Soliditet (%)	54,8	55,7	56,4	56,6	57,0
Fastighetslån kr/kvm	30 827	30 827	30 827	30 827	30 827
Årsavgifter kr/kvm	506	450	442	442	442

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 298	2 922	751	-6 486	-4 561	115 924
Disposition av föregående års resultat:			327	-4 888	4 561	0
Årets resultat					-3 310	-3 310
Belopp vid årets utgång	123 298	2 922	1 078	-11 374	-3 310	112 614

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 374 133
årets förlust	-3 310 091
	-14 684 224

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	327 000
i ny räkning överföres	-15 011 224
	-14 684 224

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 520 703	3 288 277
Övriga rörelseintäkter		87 405	9 777
Summa rörelseintäkter		3 608 108	3 298 054
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 885 896	-3 997 748
Övriga externa kostnader	4	-1 578 246	-539 712
Personalkostnader		-157 704	-119 139
Avskrivningar		-2 074 112	-1 830 436
Summa rörelsekostnader		-5 695 958	-6 487 035
Rörelseresultat		-2 087 850	-3 188 981
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 222 241	-1 372 230
Summa finansiella poster		-1 222 241	-1 372 230
Resultat efter finansiella poster		-3 310 091	-4 561 211
Resultat före skatt		-3 310 091	-4 561 211
Årets resultat		-3 310 091	-4 561 211

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	201 574 795	201 049 906
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	8 186
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 551 376	471 709
Summa materiella anläggningstillgångar		203 126 171	201 529 801
Summa anläggningstillgångar		203 126 171	201 529 801
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 463	8 750
Övriga fordringar		202	2 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 577	42 746
Summa kortfristiga fordringar		43 242	53 779
<i>Kassa och bank</i>		2 216 917	6 491 947
Summa omsättningstillgångar		2 260 159	6 545 726
SUMMA TILLGÅNGAR		205 386 330	208 075 527

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 298 386	123 298 386
Upplåtelseavgifter		2 922 420	2 922 420
Fond för yttre underhåll		1 077 600	750 600
Summa bundet eget kapital		127 298 406	126 971 406
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 374 133	-6 485 922
Årets resultat		-3 310 091	-4 561 211
		-14 684 224	-11 047 133
Summa eget kapital		112 614 182	115 924 273
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	45 000 000	91 000 000
Summa långfristiga skulder		45 000 000	91 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	46 000 000	0
Depositionsavgifter		50 000	50 000
Leverantörsskulder		534 235	227 201
Aktuella skatteskulder		456 482	217 893
Övriga skulder		40 058	22 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	691 373	633 528
Summa kortfristiga skulder		47 772 148	1 151 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 386 330	208 075 527

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 bostadsrättsföreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	År
Stomme och grund	100
Stomkomplettering/innerväggar	50
EL	40
Fasad	50
Fönster	10
Yttertak	40
Ventilation	25
Hiss/transport	10
Styr och övervakning	15
Stamreovering	40
Inventarier	5
Fastighetsförbättring	10

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	584 617	548 356
Årsavgifter bostäder	1 269 117	1 105 818
Hysesintäkter, lokaler moms	1 432 357	1 408 788
Hysesintäkter, lokaler ej moms	125 052	123 072
Deb. fastighetsskatt, moms	98 616	91 299
Deb. fastighetsskatt, ej moms	10 944	10 944
	3 520 703	3 288 277

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	45 870	73 137
Snöröjning/sandning	7 585	24 814
Städning grundavtal	90 201	73 138
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	18 188
Besiktningsskostnader	23 112	20 140
Reparationer och underhåll	426 851	1 273 195
Fastighetsel	51 755	53 278
Fjärrvärme	734 197	1 957 065
Vatten- och avlopp	64 294	63 627
Avfallshantering	117 674	105 774
Fastighetsförsäkring	65 071	58 004
Kabel-tv och bredband	11 042	10 869
Fastighetsskatt	238 589	236 457
Övriga fastighetskostnader	9 653	7 980
Sopsugsanläggningar	0	22 083
	1 885 894	3 997 749

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	16 192	8 017
Revisionsarvode extern revisor	43 071	63 262
Ekonomisk förvaltning	68 297	73 039
Ekonomisk förvaltning extradebitering	43 771	0
Serviceavg till branschorgan	10 644	10 503
Konsultarvoden	663 860	375 995
Övriga externa kostnader	30 764	1 620
Föreningsstämma/medlemsmöten	9 700	7 275
Upprättande av underhållsplan	41 947	0
Lämnade skadestånd	650 000	0
	1 578 246	539 711

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 663 069	208 953 049
Inköp	2 590 815	401 760
Utrangeringar	0	-1 691 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 253 884	207 663 069
Ingående avskrivningar	-6 613 163	-6 482 655
Utrangeringar	0	1 691 740
Årets avskrivningar	-2 065 926	-1 822 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 679 089	-6 613 163
Utgående redovisat värde	201 574 795	201 049 906

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 938	40 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 938	40 938
Ingående avskrivningar	-32 752	-24 564
Årets avskrivningar	-8 186	-8 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 938	-32 752
Utgående redovisat värde	0	8 186

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	471 708	401 760
Inköp	1 079 667	471 708
Omklassificeringar	0	-401 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 551 375	471 708
Utgående redovisat värde	1 551 375	471 708

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel- Tv	2 768	2 760
Försäkring	26 355	28 174
Branschorganisation	5 710	5 590
Hiss	6 743	6 221
	41 576	42 745

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	2,24	2024-06-28	25 000 000	25 000 000
SEB	1,56	2021-06-28	25 000 000	25 000 000
SEB	0,63	2023-09-28	20 000 000	20 000 000
SEB	0,43	2021-08-28	21 000 000	21 000 000
			91 000 000	91 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			46 000 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 46 000 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revision	50 000	62 280
El kostnader	5 066	4 502
Ränta	9 116	0
Styrelsearvode	150 000	150 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	288 778	267 022
Värme	97 173	92 151
Avfall	12 004	10 883
Vatten och avlopp	10 792	10 315
Pågående projekt gårdsbjälklag	44 680	36 375
Juridisk konsultation	23 765	0
	691 374	633 528

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	91 000 000	91 000 000
	91 000 000	91 000 000

Stockholm

Maria Lindström

Alexander Guenaoui

Sebastian Örtgren

Emil Wiman

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Obelisk 3, org.nr 716421-9649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Obelisk 3 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 för föreningen.

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 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

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 revisionsmed 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 Obeliskens 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Stockholm den dag som framgår av min underskrift

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor