

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggningen Azalean ga: 6 . Föreningens andel är 50 procent. Gemensamhetsanläggningen förvaltar gästparkering infartsvägar, gatubelysning och ledningsnät..

Styrelsen

Pia Ivarsson	Ordförande
Åke Mårle	Vice ordförande
Björn Ekström	Ledamot
Hans Zetterberg	Ledamot

Jan Karlsson	Suppleant
Kent Malmberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Ulla Svärding Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
AZALEAN 30	1993	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och elpanna. Tappvarmvatten med bergvärme och elpanna.

Byggnadsår och ytor

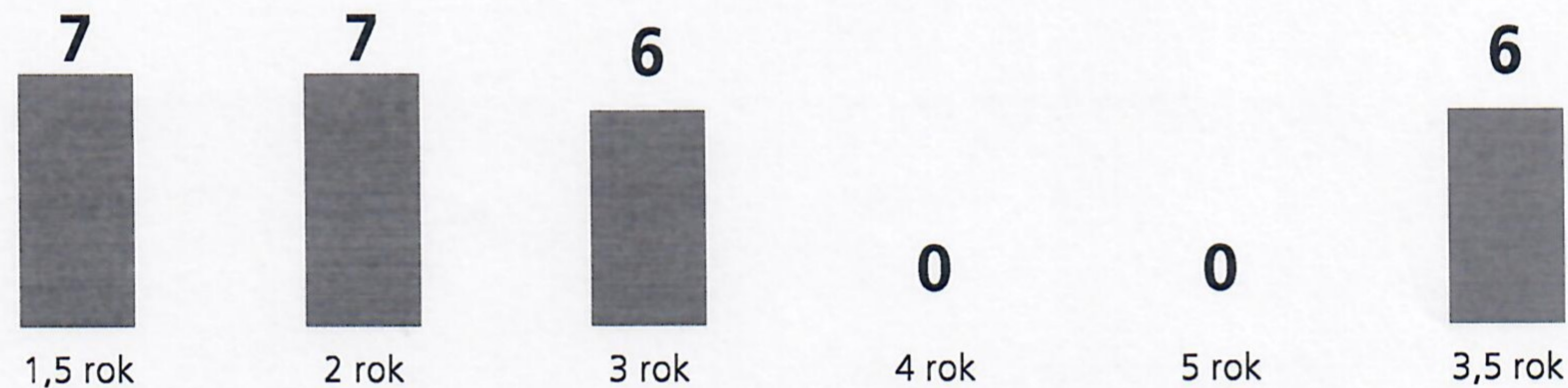
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 620 m², varav 1 620 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet
Tvättstuga
Övrigt

Kommentar

Gemensamhetslokalerna inrymmer stor matsal med pentry, bibliotek, biljardrum, motionsrum och snickarbod.

12 carportplatser med motorvärmarruttag, 9 parkeringsplatser varav 7 platser har tillgång till motorvärmarruttag.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2018, men ett omtag av underhållsplanen pågår för närvarande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av utemiljön runt gemensamhetsanläggningen	2020	
Hissrenovering etapp 2	2019	Modernisering och uppgradering
Hissrenovering etapp 1	2018	Byte av korgdörrar
Radonmätning	2018	
Utemiljö förnygring och utveckling av växtligheten	2018 - 2020	Ett stegvis arbete
Avloppsspolning	2018	
Energideklaration	2018	
Rensning- frånluftskanaler, OVK-besiktning	2017	
Lägenhetssyn	2017	Samtidigt med OVK-besiktning
Byte VV-tank mot slingtank och omkoppling av förvärmning varmvatten	2017	
Balkongbesiktning	2016	
Utredning energibesparing avseende utbyte av radiatortermostater	2016	För närvarande är besparingen för liten i förhållande till kostnaden
Bergvärmeanläggningen togs i drift	2010	Energiinbesparing enligt förhandskalkyl
Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontroll avloppsstammar	2021	
Utemiljön förnygras	2021	fortsatt stegvis arbete
Utbyte av radiatortermostater	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Hissgruppen Sverige AB
Trappstäd	Holper Service AB

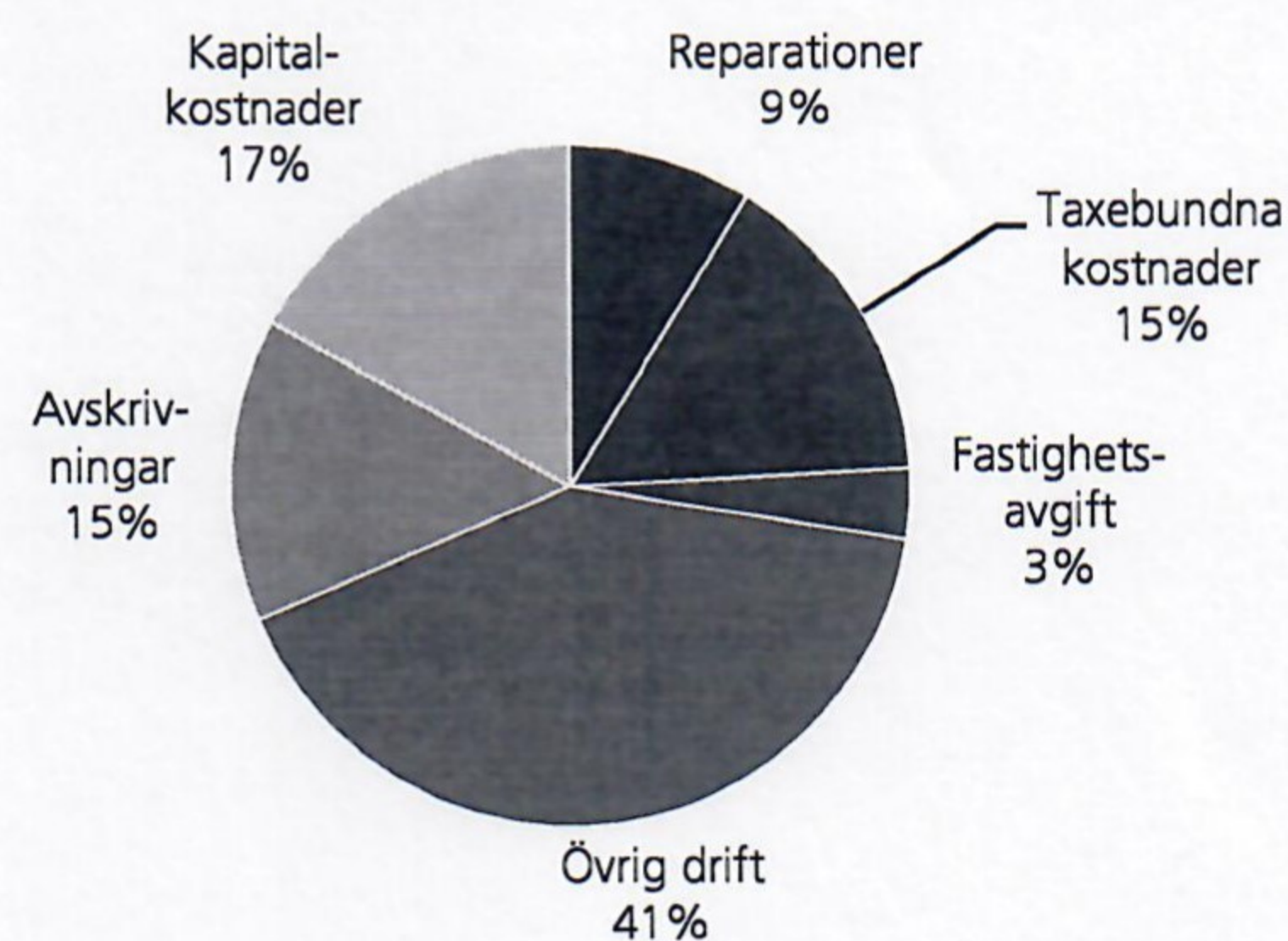
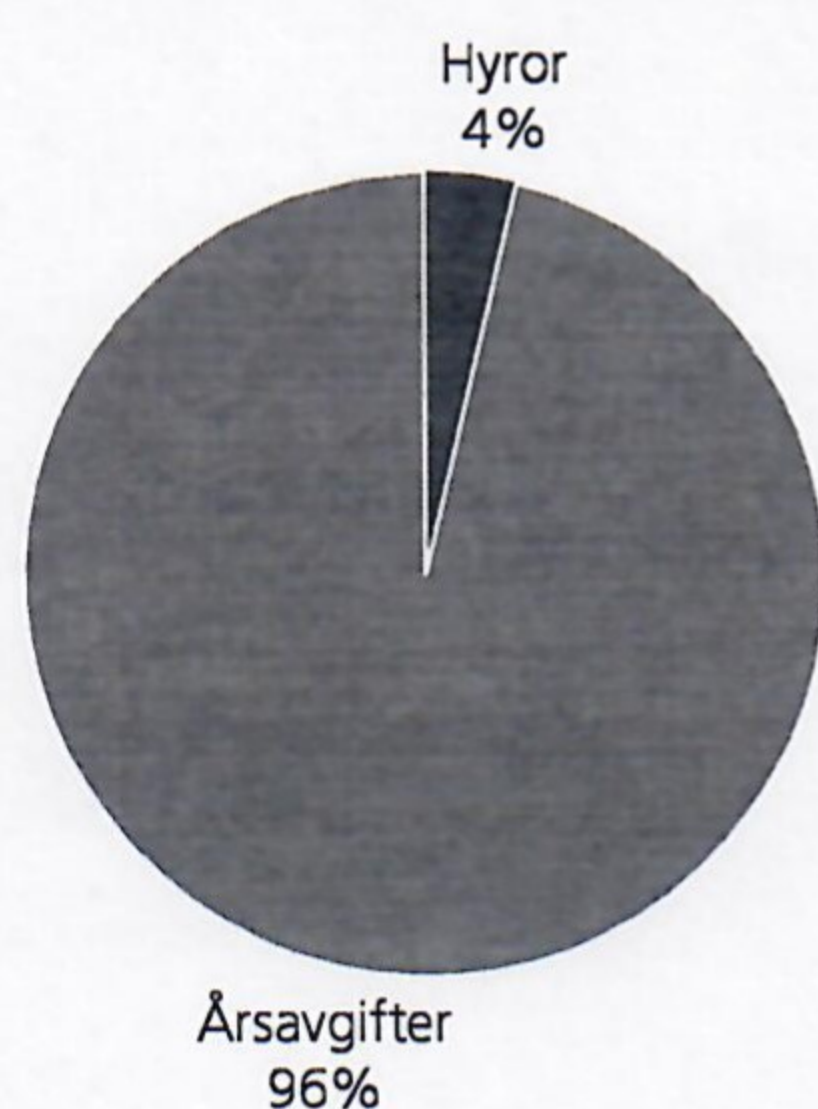
d

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	753 473	694 243
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 781 094	1 791 878
Finansiella intäkter	0	10
Ökning av kortfristiga skulder	0	59 478
	1 781 094	1 851 366
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	743 841	1 230 731
Finansiella kostnader	184 548	179 833
Ökning av kortfristiga fordringar	12 690	572
Minskning av långfristiga skulder	801 724	381 000
Minskning av kortfristiga skulder	7 622	0
	1 750 425	1 792 136
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	784 143	753 473
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	30 670	59 231

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I Sverige råder en pandemi sedan början av 2020. Brf Opalen i Täby är ett 55+ boende och vi har många medlemmar som tillhör riskgruppen. Därav har Styrelsen tagit beslut om att skjuta fram 2020 planerade underhåll för att minimera risken att få in smitta i våra bostäder.

Föreningen fick en vattenskada i snickarlokalen i augusti då ett varmvattenrör gick sönder. Skadan har åtgärdats under hösten och inga ytterligare kostnader kommer belasta föreningen för denna skada.

En extraamortering har gjorts med 650 000 kr. Då ränteläget är fortsatt gott så finns det chans för föreningen att även under 2021 klarar av att göra ytterligare extraamorteringar på föreningens lån. Detta fortsätter då att förbättra den finansiella ställningen, dock förblir räntekänsligheten fortsatt stor.

Under året brukar föreningen ha ett antal samkväm i våra gemensamma lokaler, vilket inte varit möjligt under 2020. Möte utomhus i vår trädgård med grillning har vid ett par tillfällen trots allt kunna genomföras.

Vår fantastiska trädgårdsgrupp har under året fortsatt att föryngra den befintliga utemiljön samt planterat nya växter med ett gott och trevligt resultat till allas glädje.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 056	1 056	1 056	1 056
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 844	9 339	9 574	9 672
Elkostnad/m ² totalyta	66	81	87	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	37	55	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	114	111	141	202
Soliditet (%)	40	37	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	695	223	188	331
Nettoomsättning (tkr)	1 778	1 783	1 783	1 803

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 620 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 929 786	0	0	5 929 786
Fond för yttre underhåll	2 543 298	27 000	500 000	2 016 298
S:a bundet eget kapital	8 473 084	27 000	500 000	7 946 084
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	474 491	-27 000	-276 618	778 109
Årets resultat	694 763	694 763	-223 382	223 382
S:a fritt eget kapital	1 169 254	667 763	-500 000	1 001 491
S:a eget kapital	9 642 338	694 763	0	8 947 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	694 763
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	501 491
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 000
summa balanserat resultat	1 169 254

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-500 000
att i ny räkning överförs	669 254

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

0

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 778 378	1 783 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 716	8 800
Summa rörelseintäkter		1 781 094	1 791 878
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-566 462	-1 068 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 605	-96 514
Personalkostnader	Not 6	-68 774	-65 487
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 942	-157 942
Summa rörelsekostnader		-901 783	-1 388 673
RÖRELSERESULTAT		879 311	403 205
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 548	-179 833
Summa finansiella poster		-184 548	-179 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		694 763	223 382
ÅRETS RESULTAT		694 763	223 382

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	23 480 253	23 638 196
Summa materiella anläggningstillgångar	23 480 253	23 638 196
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 483 053	23 640 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	833 219	789 859
Summa kortfristiga fordringar	833 219	789 859
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	833 219	789 859
SUMMA TILLGÅNGAR	24 316 272	24 430 855

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 929 786	5 929 786
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 543 298	2 016 298
Summa bundet eget kapital		8 473 084	7 946 084
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		474 491	778 109
Årets resultat		694 763	223 382
Summa fritt eget kapital		1 169 254	1 001 491
SUMMA EGET KAPITAL		9 642 338	8 947 575
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 169 408	14 971 132
Summa långfristiga skulder		14 169 408	14 971 132
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	158 000	158 000
Leverantörsskulder		84 043	22 700
Skatteskulder		72 956	70 564
Övriga skulder		11 404	13 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	178 123	247 750
Summa kortfristiga skulder		504 526	512 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 316 272	24 430 855

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Värme/kylanläggning	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 710 809	1 710 809
Hyror parkering	15 400	15 800
Hyror carport	50 400	50 050
Hysesrabatt	-200	0
Gästlägenhet	1 950	6 400
Öresutjämning	19	19
	1 778 378	1 783 078

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Övriga intäkter	2 716	8 800
	2 716	8 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	53 122	52 472
	Städning enligt beställning	514	0
	Hissbesiktning	4 455	2 595
	Gemensamma utrymmen	1 546	0
	Gård	1 302	11 009
	Serviceavtal	14 848	24 376
	Förbrukningsmateriel	4 442	2 971
	Teleport/hissanläggning	1 500	1 500
	Brandskydd	7 200	8 838
	Fordon	0	261
		88 929	104 022
	Reparationer		
	Lås	4 239	3 853
	VVS	0	8 407
	Värmeanläggning/undercentral	12 866	2 300
	Hiss	924	4 724
	Vattenskada	77 023	0
		95 052	19 284
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	500 000
		0	500 000
	Taxebundna kostnader		
	El	106 805	131 012
	Vatten	31 663	60 241
	Sophämtning/renhållning	27 792	26 070
		166 260	217 323
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 195	20 171
	Samfällighetsavgift	80 744	96 000
	Bredband	76 128	76 128
		179 067	192 299
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 154	35 802
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	566 462	1 068 730

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	918	0
	Tele- och datakommunikation	5 061	4 936
	Revisionsarvode extern revisor	14 306	14 306
	Föreningskostnader	2 138	4 729
	Styrelseomkostnader	0	2 046
	Fritids- och trivselkostnader	3 174	4 971
	Studieverksamhet	4 434	1 582
	Förvaltningsarvode	52 924	52 120
	Administration	5 447	2 443
	Korttidsinventarier	13 952	4 180
	Konsultarvode	950	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		108 605	96 514

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	50 000
	Löner	0	5 200
	Sociala kostnader	8 774	10 287
		68 774	65 487

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	126 073	126 073
	Förbättringar	31 870	31 870
		157 942	157 942

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 992 139	26 992 139
	Utgående anskaffningsvärde	26 992 139	26 992 139
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 353 943	-3 196 001
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 942	-157 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 511 886	-3 353 943
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 480 253	23 638 196
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	765 000	765 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
		31 400 000	31 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 400 000	31 400 000
		31 400 000	31 400 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		39 439	36 386
	Klientmedel hos SBC		784 143	753 473
	Fordringar kreditfakturor		9 637	0
			833 219	789 859

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		2 016 298	2 389 298
	Reservering enligt stadgar		27 000	27 000
	Reservering enligt stämmobeslut		500 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-400 000
	Vid årets slut		2 543 298	2 016 298

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,390 %	3 220 276	3 972 000	2021-01-15
	Handelsbanken	1,230 %	6 607 132	6 657 132	2022-03-01
	Handelsbanken	1,060 %	4 500 000	4 500 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		14 327 408	15 129 132	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-158 000	-158 000	
			14 169 408	14 971 132	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 537 408 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar		19 400 000	19 400 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden		8 500	0
	Sociala avgifter		2 671	0
	Ränta		13 830	14 766
	Avgifter och hyror		153 122	136 984
	Samfällighet		0	96 000
			178 123	247 750

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Under 2021 planeras radiatorventiler, termostater samt stamventilerna att bytas.	

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 23/3 2021



Pia Ivarsson
Ordförande

Åke Mårle
Vice ordförande



Björn Ekström
Ledamot



Hans Zetterberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby, org.nr 716421-8567.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Opalen i Täby för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Opalen i Täby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

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

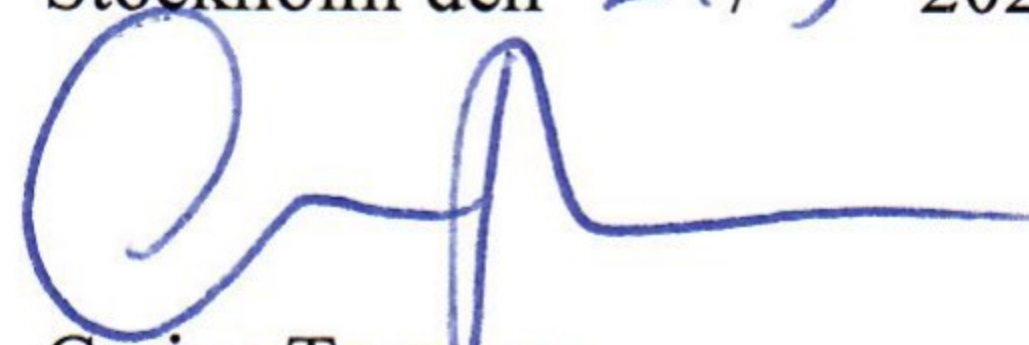
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 29/3 2021



Carina Toresson