

Årsredovisning för Brf Annedals Entré

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Annedals Entré registrerades hos Bolagsverket den 3 maj 2012 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 4 juni 2014.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen ingår i det frivilliga momssystemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2013 tomträtten till fastigheten Maja Gräddnos 1, med gatuadressen Dartanjangsgata 14-16, Emils gata 20-22 och Pellepennans gata 1-11, i Stockholm kommun.

På fastigheten finns ett flerbostadshus i fyra till sju våningsplan med källare. Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

		kvm
1 rum och kök	7 st	355
2 rum och kök	12 st	793
3 rum och kök	35 st	3 020,5
4 rum och kök	28 st	2 782
6 rum och kök	2 st	323
Total bostadsarea uppgår till		7 273
Total tomtarea uppgår till		4 096
Total lokalarea uppgår till		193,5

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Styrelsen

För tiden 1 januari - 9 juni

Benjamin Razi	Ledamot
Jonny Lundin	Ledamot
Michael Koch	Ledamot
Anders Nyberg	Ledamot
Emilio Spinetti	Ledamot
Ida Kjellson	Suppleant

För tiden 9 juni - 31 december

Fredrik Bäckman	Ledamot, avgått
Michael Koch	Ledamot
Jonny Lundin	Ledamot
Alexander Kolosov	Ledamot
Ida Kjellson	Ledamot
Rickard Gullberg	Suppleant, avgått
Dina Benjo	Suppleant, avgått
Björn Westergren	Suppleant

Revisorer

Jan-Ove Brandt
KPMG

KPMG, avgått under året
Revisorssuppleant

KPMG har gått in som suppleant med Katrine Elbra som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Gustav Forssell
Jessica Westerlund
Helena Piensoho

sammanställande

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Styrelsen har under året hållit 11 protokoll-förda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Avtal

Hissar
Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
Kabel-TV och bredband
Renhållning
Städ
Fjärrvärme
Tomträtt
Serviceavtal värmepump
Serviceavtal garageport
Avläsning av förbrukningen varmt vatten och el
Entrémattor

Schindler Hiss AB
Etcon Fastighetsteknik AB
Mediator AB
Telenor Sverige AB
SUEZ Recycling AB
KEAB Gruppen
Norrenergi AB
Stockholms stad
Climapac
Una portar
Infometric
Hr Björkmans Entrémattor AB

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 23 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 12 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st, under året har 39 st medlemmar tillkommit och 43 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 140 st.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2020	2019	2018	2017	2016
Värme (MWh)	467	694	542	443	621
El (kWh)	528 843	428 048	511 515	528 185	508 783

Verksamheten under året

Femårsbesiktningen genomfördes under Maj 2020. En påföljande överbesiktning av vissa punkter gjordes under hösten. Skanska har därefter påbörjat åtgärderna av besiktnings punkterna. Ömbesiktning av dessa punkter kommer att ske under vår/sommar 2021.

Under 2020 installerades 6 nya laddstationer för laddbara bilar i garaget. Avgiften höjdes för de platser med 250 kr/månad för att finansiera kostnaden för den investering föreningen gjort.

Under våren 2020 införde staten en möjlighet till ersättning för hyresreduktion till företag som drabbats av pandemin. Styrelsen beslutade att erbjuda möjligheten till reducerad hyra för april till juni och en av föreningens två hyresgäster valde att utnyttja möjligheten. Föreningen har fått tillbaka halva kostnaden för den reducerade hyran från staten.

Styrelsen fortsatte att fokusera på drift och underhåll av fastigheten. Flera kvartals driftmöten hölls med Etcon.

Under 2020 blev föreningen anmäld till Hyres- och Arrendenämnden efter att ha avslagit en begäran om medlemskap. Styrelsen blev kallade till sammanträde med nämnden, men i skrivande stund har inget utlåtande inkommit.

Under året lade föreningen om tre lån på totalt drygt 35 mnkr. Genom att ränteläget vid omläggningen var betydligt lägre än när lånen bands har räntekostnaden kunnat sänkas kraftigt. Den uppkomna kostnadsminskningen har framför allt använts för att kunna amortera mera på lånen.

Avgiftsändringar

Årsavgift för andelstal 1 höjdes med 2 % från 1 april 2020.

Årsavgift för räntekostnader och amortering, andelstal 2, har debiterats individuellt utifrån varje lägenhets skuldsättning. Tabell över lägenheter med individuell skuldsättning återfinns på sida 4.

Ekonomi, jämförelsetal

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 924	6 075	5 938	5 903
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 596	-2 496	-2 468	- 2 446
Balansomslutning (tkr)	296 813	299 491	302 307	305 472
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	80,7%	80,6%	80,5%	80,3%
Bankskuld/bostadsarea (kr/kvm) *	4 990	5 012		
Årsavgift andelstal 1 (dec kr/kvm) **	523	513		
Räntekänslighet ***	9,6%	9,8%		

* Visar bankskuld per kvm för föreningens gemensamma lån, (36 295 001 kr av 56 058 568 kr), till detta adderas sedan lån via andelstal 2, se nedan under individuell skuldsättning.

** Årsavgift andelstal 1 per december månad genom bostadsarea.

*** Skuldsättning för föreningens gemensamma lån per 31/12 genom redovisad årsavgift för andelstal 1.

Individuell skuldsättning

Föreningen tillämpar individuell skuldsättning vilket innebär att en del medlemmar valt att betala hela eller del av lägenhetens andel av föreningens lån. De medlemmar som valt att inte lösa sin andel av föreningens lån debiteras sin andel av räntekostnad och amortering via andelstal 2.

Medlem som önskar göra extra amortering på sin del av skuld har möjlighet till det en gång per år.

Total låneskuld andelstal 2 per 2020-12-31 är 19 763 567 kr.

Skuldsättning per lägenhet enligt nedan:

Lägenhet	Låneandel (kr)	Lägenhet	Låneandel (kr)	Lägenhet	Låneandel (kr)
111	346 733	231	173 348	334	346 733
112	346 733	232	346 733	335	346 733
122	346 733	233	260 053	341	260 053
123	260 053	234	260 053	342	260 053
124	173 348	241	173 348	344	346 733
125	346 733	244	260 053	345	173 348
126	260 053	245	260 053	402	346 733
131	346 733	251	173 348	403	346 733
132	346 733	252	520 059	411	346 733
133	260 053	261	173 348	412	346 733
134	173 348	262	260 053	421	260 053
136	260 053	271	173 348	422	346 733
142	346 733	301	173 348	423	346 733
143	260 053	302	346 733	431	260 053
144	173 348	303	346 733	433	346 733
145	346 733	311	260 053	441	260 053
146	260 053	312	260 053	443	346 733
211	346 733	321	260 053	451	260 053
212	346 733	323	260 053	452	173 348
213	346 733	324	346 733	461	260 053
214	260 053	331	260 053	462	346 733
221	173 348	332	260 053	471	260 053
222	346 733	333	260 053	472	173 348
224	260 053				

Verksamheten under kommande år

Styrelsen har beslutat att utöka antalet MC-platser i garaget från 2 till 4. Detta på grund av att det fanns efterfrågan på fler MC-platser från medlemmarna. Upprustning av platserna skall ske under 2021.

Styrelsen avser under våren investera i ytterligare 12 laddplatser i garaget.

Framtagande av underhållsplan.

För att minska smuts och grus i trapphusen har avtal avseende entrémattor slutits. Mattor finns i entréer på plan 0 helår, samt plan 1 vintersäsong. Mattorna byts ut med jämna mellanrum.

Styrelsen har börjat titta på möjligheterna att organisera upp och säkra upp kring de cyklar som ställs i garaget. Styrelsen tittar på olika lösningar i form av cykelförvaring till exempel cykelställ eller ett väggfäste för upphängning av cyklarna. Det återstår att besluta vilken väg man skall gå och hur finansieringsmodellen skall se ut.

Föreningen har fått besked om nytt belopp för tomträttsavgälden som börjar gälla 1 juli 2022 för en tioårsperiod. Beloppet ca 70 000 kr lägre per år än nuvarande belopp (956 600 kr/år).

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea eller enligt upprättad underhållsplan.

För 2020 föreslås en avsättning om 60 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaderna.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader samt amortering enligt plan tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid verksamhetsårets ingång	250 411 158	933 813	-7 558 693	-2 496 585
Inbetalt under verksamhetsåret	700 275			
Disposition av 2019 års resultat		363 650	-2 860 235	2 496 585
Årets resultat				-2 596 400
<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>251 111 433</u>	<u>1 297 463</u>	<u>-10 418 928</u>	<u>-2 596 400</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-10 418 928
Årets resultat	<u>-2 596 400</u>
	-13 015 328

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	436 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-13 451 728</u>
	-13 015 328

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

	2020	Not	2019	
Nettoomsättning				
Årsavgifter, andelstal 1	3 786 831		3 712 566	
Årsavgifter, andelstal 2	294 945		459 648	
Vattenavgifter	180 961		197 137	
Elavgifter	329 613		360 317	
Kabel TV-avgifter	262 080		262 080	
Hysesintäkter	1 069 866	5 924 296 1	1 082 780	6 074 528
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter	2 020	2 020	61 669	61 669
SUMMA INTÄKTER		5 926 316		6 136 197

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-3 458 122	2	-3 444 128	
Administrationskostnader	-83 700		-81 262	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-75 100	-3 616 922 3	-75 100	-3 600 490
Personalkostnader		-157 703 4		-141 407

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-83 754		-75 796	
Underhåll	-157 036	-240 790	-33 300	-109 096

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-3 442 375 5, 6		-3 442 375
-----------	--	-----------------	--	------------

RÖRELSERESULTAT		-1 531 474		-1 157 171
------------------------	--	-------------------	--	-------------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-1 064 926	-1 064 926	-1 339 414	-1 339 414

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 596 400		-2 496 585
--	--	-------------------	--	-------------------

ÅRETS RESULTAT		-2 596 400		-2 496 585
-----------------------	--	-------------------	--	-------------------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2020	Not	2019
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	292 933 927	5	296 376 302
Mark	0 292 933 927	6	0 296 376 302
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsavgifter/hyror	0		19 832
Övr.kortfristiga fordringar	7 618	7	19 743
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	512 034 519 652	8	540 925 580 500
Kassa och bank	3 359 077		2 534 315
SUMMA TILLGÅNGAR	296 812 656		299 491 117

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital			
Insatskapital	218 225 000		218 225 000
Upplåtelseavgift	32 886 433		32 186 158
Yttre reparationsfond	1 297 463 252 408 896		933 813 251 344 971
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-10 418 928		-7 558 693
Årets resultat	-2 596 400 -13 015 328		-2 496 585 -10 055 278
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	40 191 429	9	56 278 271
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinst.	15 867 139	9	635 572
Leverantörsskulder	239 355		384 863
Skatteskuld	6 266		6 614
Övr. kortfristiga skulder	14 542	10	85 845
Depositioner	275 892		275 892
Upplupna kostnader	225 513	11	78 424
Förskottsinbetalda hyror/avg	598 952 17 227 659		455 943 1 923 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	296 812 656		299 491 117

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Intäkten för hushållsel och varmvatten redovisas för 12 månader, för perioden december-november. Fr.o.m. 1 juli 2020 redovisar föreningen moms för individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten till de boende, då detta ingår i det obligatoriska momssystemet.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnaderna sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i en modell.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Stomme: 120 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hyresintäkter

	2020	2019
Hyra lokaler	342 436	337 012
Reduktion, hyra lokaler	-23 676	0
Statligt stöd, hyra lokaler	11 838	0
Hyra garage	711 100	717 600
Fastighetsskatt lokaler	28 168	28 168
SUMMA	1 069 866	1 082 780

NOT NR 2

Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	151 897	148 376
Fastighetsskötsel, extra	52 060	70 197
Trädgård/utemiljö/markskötsel	1 705	63 229
Städ	189 168	152 410
Hissar	91 625	59 239
Transport	486 455	493 451

Transport	486 455	493 451
Serviceavtal	48 671	25 368
El	716 356	607 728
Uppvärmning	453 132	575 862
Vatten	150 239	128 763
Avfallshantering	147 247	127 138
Försäkringar	76 339	70 791
Tomträttsavgäld	956 600	956 600
Kabel TV	260 804	260 137
Förbrukningsinventarier	0	13 914
Extern revisor	17 089	17 135
Advokat och rättegångskostnader	0	13 359
Övriga fastighetskostnader	145 190	153 882
SUMMA	3 458 122	3 444 128

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2015 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.
Fastighetsskatt för lokaler, 1 % av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2020	2019
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	120 000	107 592
Summa löner och arvoden	120 000	107 592
Sociala avgifter	37 703	33 815
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	157 703	141 407

NOT NR 5

Maja Gräddnos 1

	2020	2019
Taxeringsvärde:	230 510 000	230 510 000
Byggnadsvärde	149 000 000	149 000 000
Markvärde	81 510 000	81 510 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	230 510 000	230 510 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	223 000 000	223 000 000
Lokaler	7 510 000	7 510 000

Bokfört värde:	2020	2019
Byggnader	310 425 000	310 425 000
Anskaffningsvärde	310 425 000	310 425 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 048 698	-10 606 323
Årets avskrivningar	-3 442 375	-3 442 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 491 073	-14 048 698
Utgående restvärde enligt plan	292 933 927	296 376 302
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	292 933 927	296 376 302

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1,2 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

NOT NR 6

Mark

Vid förvärv av byggnad med tomträtt ska hela anskaffningsutgiften hänföras till byggnad och vara underlag för avskrivning, därav inget bokfört markvärde.

NOT NR 7

Övriga kortfristiga fordringar

	2020	2019
Skattekonto	3 174	3 174
Övriga kortfristiga fordringar	4 444	16 569
SUMMA	7 618	19 743

NOT NR 8

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2020	2019
Förutbetalda försäkringskostnader	64 841	63 371
Upplupna el och vattenintäkter	115 715	142 394
Övriga förutbetalda kostnader	331 478	335 160
SUMMA	512 034	540 925

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	Räntejustering	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
SEB	2021-03-20	2021-06-28	0,54%	3 700 000
SEB	2021-06-28	2021-06-28	2,50%	11 066 667
SEB	2022-06-28	2022-06-28	0,53%	19 763 567
SEB	2023-03-28	2023-03-28	3,05%	10 516 667
SEB	2025-06-28	2025-06-28	0,75%	11 011 667
SUMMA FASTIGHETSLÅN				56 058 568
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				14 766 667
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				1 100 472
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				15 867 139
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				40 191 429
Beräknad låneskuld 2025.12.31				50 556 208

NOT NR 10

Övriga kortfristiga skulder

	2020	2019
Momsredovisning	10 755	19 512
Personalens källskatt	1 850	32 400
Sociala avgifter	1 937	33 933
SUMMA ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	14 542	85 845

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	2020	2019
Upplupna räntekostnader	4 914	8 024
Beräknat styrelsearvode	113 833	0
Beräknade sociala avgifter	35 766	0
Beräknat revisionsarvode	18 000	17 400
Övriga upplupna kostnader	53 000	53 000
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	225 513	78 424

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	2020	2019
Fastighetsinteckningar	62 900 000	62 900 000

NOT NR 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer utbrottet av Covid-19 och vill uppmärksamma på att det kan ha en viss negativ effektiv på föreningens resultat på nya året. Särskilt ifall föreningen tappar hyresintäkter från nuvarande hyresgäster och att det kan vara ovanligt svårt att hitta nya hyresgäster. Styrelsen följer aktivt utvecklingen för att kunna hantera situationen på bästa sätt.

Stockholm den



Michael Koch



Jonny Lundin



Alexander Kolosov



Ida Kjellson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra
Godkänd revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annedals Entré, org. nr 769624-7019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annedals Entré 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Annedals Entré för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 26 maj 2021

KPMG AB

DocuSigned by:



6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557444473595

Dokument

Årsredovisning brf Annedals Entré - 2020

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2021-03-29 21:16:59 CEST (+0200) av Styrelsen

BRF Annedals Entré (SBAE)

Färdigställt 2021-03-30 18:13:58 CEST (+0200)

Initierare

Styrelsen BRF Annedals Entré (SBAE)

BRF Annedals Entré

Org. nr 769624-7019

styrelsen@annedalsentre.se

Signerande parter

Alexander Kolosov (AK)

Brf Annedals Entré

alexander.kolosov@annedalsentre.se



Signerade 2021-03-30 18:13:58 CEST (+0200)

Ida Kjellson (IK)

Brf Annedals Entré

ida.kjellson@annedalsentre.se



Signerade 2021-03-30 16:26:38 CEST (+0200)

Michael Koch (MK)

Brf Annedals Entré

michael.koch@annedalsentre.se



Signerade 2021-03-29 21:23:03 CEST (+0200)

Jonny Lundin (JL)

Brf Annedals Entré

jonny.lundin@annedalsentre.se



Signerade 2021-03-30 17:51:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt



Verifikat

Transaktion 09222115557444473595

på: <https://scribe.com/verify>

