

Årsredovisning

för

Brf Badhotellet i Saltsjöbaden

769611-0704

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Badhotellet i Saltsjöbaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till huset eller del av huset.

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 2018-08-06.

Föreningens fastighet, Rösunda 36:42, bebyggdes 1903 och är belägen i Nacka kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 23 lägenheter och 1 lokal och denna är hyresrätt. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2004, nuvarande firma (Brf Badhotellet i Saltsjöbaden) registrerades 2008.

Lägenhetsfördelning:

1	st 1 rum och kök
9	st 2 rum och kök
9	st 3 rum och kök
2	st 4 rum och kök
2	st 10 rum och kök

Total bostadsyta: 3 073 kvm Total lokalyta: 269 kvm
Årsavgiften är sedan 2018-07-01 567 kr/kvm.

Två lägenheter med totalyta 831 kvm, disponeras av bostadsrättsinnehavaren till dennes privata plastikkirurgiska klinik.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Förskola	148	2024-01-31
Frisörsalong	114	2024-01-31

Föreningen är andelsägare i Rösunda Samfällighetsförening. Samfälligheten bildades 2004 med syfte att äga och driva fem gemensamhetsanläggningar. Anläggningarna utgörs idag av bergvärmeanläggning, parkanläggning, parkering, VA anläggning och elanläggning.

Fastigheten har åsatts värdeår 2005.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

VB

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 243 053 (243 053) kronor.

Fastigheten är sedan september 2019 fastighetsförsäkrad hos Folksam med gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga boende.

Registrerad styrelse från och med årsstämman 2020-04-23

Ordinarie	Mona Ridderheim	Ordförande
	Jürgen Bömer	Ledamot
	Mona Lundin	Ledamot
	Anne Friis	Ledamot

Suppleant Nicolette Suraga

Styrelsen har under året haft 10 st (6) protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB, f d RB Fastighetsägare, en del av Riksbyggen. Uppgifter inom fastighetsförvaltningen har fördelats mellan föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fönstermålning utförts på plan 4. Föreningen har utfört den obligatoriska ventilations kontrollen (OVK) i samtliga lägenheter och lokal. Det gamla trapphuset har återställts genom ommålning, elerbeten, nytt lås samt arbete utfört av rörmokare.

Föreningen har reparererat putsskador invid balkonger.

Luktutredning har gjorts i en lägenhet.

Åtgärder efter akut avloppstopp i en av loalerna med filmning, spolning och relining till följd. Detta ärende har sedan utretts som ett försäkringsärende hos föreningens försäkringsbolag Folksam som i början av 2021 beslutat att till stora delar ersätta föreningens kostnader i samband med detta.

Utöver ovan nämnda reparationer och underhåll har även en ny hissmatta samt nya markiser införskaffats.

Medlemsinformation

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsen följer i övrigt de regler som är fastslagna i föreningens stadgar och styrelsebeslut kring detta.. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Styrelsen accepterar en ny medlem i föreningen efter att ha inhämtat kreditupplysning, samt haft ett möte med den nya medlemmen.

Vid föreningsstämman i maj 2008 godkände medlemmarna enhälligt att juridisk person icke kan antas som medlem i föreningen. Beslutet bekräftades vid 2009 års ordinarie stämma och är infört i föreningens stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 32 st medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

MB

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 356	2 446	2 396	2 270
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-357	-341	-31	-65
Soliditet (%)	53	53	53	52
Kassalikviditet (%)	184	213	138	180
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	140	140	140	140
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 581	1 441	1 301	1 161
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	567	567	559	520
Lån kronor per kvm bostadsyta	7 534	7 623	7 624	7 863

Lån kronor per kvm räknas på totalyta 3 342 kvm.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 033 281
årets förlust	-356 999
	-5 390 280

behandlas så att reservering till yttre reparationsfond	140 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-5 530 280
	-5 390 280

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 672 000	1 441 202	-4 552 258	-341 023
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		140 000	-140 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-341 023	341 023
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-356 999
Belopp vid årets utgång	32 672 000	1 581 202	-5 033 281	-356 999

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

MB

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 355 612	2 446 276
Övriga rörelseintäkter		170 892	8 772
Summa rörelseintäkter		2 526 504	2 455 048
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 757 036	-1 670 191
Övriga externa kostnader	5	-176 486	-161 857
Personalkostnader	6	-35 042	-35 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 737	-590 737
Summa rörelsekostnader		-2 559 301	-2 458 783
Rörelseresultat		-32 797	-3 735
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 202	-337 288
Summa finansiella poster		-324 202	-337 288
Resultat efter finansiella poster		-356 999	-341 023
Resultat före skatt		-356 999	-341 023
Årets resultat		-356 999	-341 023

18

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	53 614 243	54 204 980
Summa materiella anläggningstillgångar		53 614 243	54 204 980
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		53 624 243	54 214 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		58 216	0
Övriga fordringar	8	206 912	874 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 897	36 220
Summa kortfristiga fordringar		322 025	910 934
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		590 088	0
Summa kassa och bank		590 088	0
Summa omsättningstillgångar		912 113	910 934
SUMMA TILLGÅNGAR		54 536 356	55 125 914

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 672 000	32 672 000
Yttre reparationsfond		1 581 202	1 441 202
Summa bundet eget kapital		34 253 202	34 113 202
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 033 281	-4 552 258
Årets resultat		-356 999	-341 023
Summa fritt eget kapital		-5 390 280	-4 893 281
Summa eget kapital		28 862 922	29 219 921
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 179 000	25 479 000
Summa långfristiga skulder		25 179 000	25 479 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 222	7 081
Skatteskulder		28 314	19 120
Övriga skulder	12	113 900	113 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	337 998	286 892
Summa kortfristiga skulder		494 434	426 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 536 356	55 125 914

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden 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.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 94-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bergvärme	20år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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 lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

18

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	368 210	424 968
Årsavgifter bostäder	1 312 200	1 312 200
Årsavgifter lokaler	432 120	432 120
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	62 336	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 150	6 714
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	80 412	80 412
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	5 196	5 166
El, ej momsregistrerade	42 461	191 410
El, momsregistrerade	115 013	0
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	0	2 063
Försäkringsersättningar	102 412	0
Öresutjämning	-6	-5
	2 526 504	2 455 048

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	149 659	64 933
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	178 562	326 375
	328 221	391 308

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	47 058	42 996
Sotning	0	704
Obligatorisk ventilationskontroll	37 912	11 550
Besiktning / Serviceavtal	36 991	39 091
Yttre skötsel / Snöröjning	6 875	12 238
Sophämtning	70 197	51 661
Fastighetsförsäkring	43 419	59 416
Självrisk/reparation försäkringsskador	172 112	14 463
Kabel-TV / Internet	24 817	24 222
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	136 449	135 357
Samfällighetsavgifter	852 984	887 186
	1 428 814	1 278 884

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	24 518	12 680
Revisionsarvode	16 875	20 625
Förvaltningsarvode	75 326	63 970
Övriga externa tjänster/kostnader	1 249	50 953
Övriga förbrukningsinventarier/material	58 518	13 629
	176 486	161 857

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Lagstadgade sociala avgifter	5 042	5 999
	35 042	35 999

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	46 413 987	46 413 987
Nyanskaffningar samfällighets anläggning	1 048 488	1 048 488
ingående anskaffningsvärde mark	12 513 118	12 513 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 975 593	59 975 593
Ingående avskrivningar	-5 770 613	-5 179 876
Årets avskrivningar	-590 737	-590 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 361 350	-5 770 613
Utgående redovisat värde	53 614 243	54 204 980
Taxeringsvärden byggnader	38 400 000	38 400 000
Taxeringsvärden mark	16 244 000	16 244 000
	54 644 000	54 644 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	15 948	7 395
Andra kortfristiga fordringar	190 964	47 482
Avräkningskonto Simpleko AB	0	819 837
	206 912	874 714

Avräkningskonto Simpleko avslutat per den 2020-12-31

MB

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 897	36 220
	56 897	36 220

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	1,28	2021-11-28	8 200 000	8 200 000
SEB Bolån	1,24	2022-03-28	6 738 000	6 738 000
SEB Bolån	1,27	2022-02-28	1 741 000	1 741 000
SEB Bolån	1,19	2022-03-28	7 500 000	7 800 000
SEB Bolån	1,310	2021-12-28	1 000 000	1 000 000
			25 179 000	25 479 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 479 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	27 479 000	27 479 000
	27 479 000	27 479 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner (kortfristig)	113 900	113 900
	113 900	113 900

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	6 613	5 600
Upplupna räntekostnader	1 739	1 876
Förskottsbetalda hyror och avgifter	200 880	200 953
Upplupna reparationer och underhåll	98 767	34 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 463
	337 999	286 892

Saltsjöbaden 2021 -03-12


Mona Ridderheim

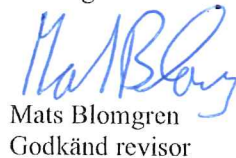

Jürgen Böhmer


Mona Lundin


Anne Friis

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mats Blomgren
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Badhotellet i Saltsjöbaden, org.nr 769611-0704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Badhotellet i Saltsjöbaden 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 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 Badhotellet i Saltsjöbaden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade 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 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 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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 5 april 2021



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor