

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Räfsan 10

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.

- Föreningens underhållsplan upprättades i samband med förvärvandet av fastigheten.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Erik Robert Holmström	Ordförande	
Anneli Maria Elise Blomberg	Ledamot	
Joakim Ericsson	Ledamot	
Bo Roger Hesselius	Ledamot	
Anders Wilhelm Hugo Thoor	Ledamot	Har flyttat och avgått
Jonatan Hedberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Wennlöf	Ordinarie Extern	Fyrtornet
----------------	------------------	-----------

Valberedning

Markus Bäck
Leo Carl Axel Heijbel

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 10	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

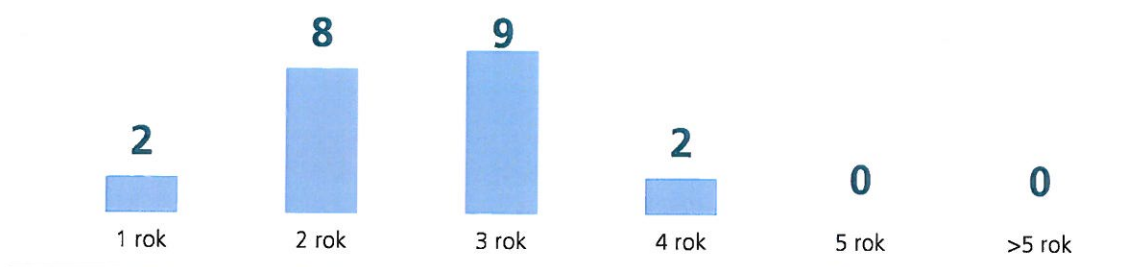
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 028 m², varav 1 510 m² utgör lägenhetsyta och 518 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Haleem Akram Naeem	66 m ²	2021-11-30
Företagsmäklaren FM AB	46 m ²	2023-09-30
B. Lemóns Finmekanik	35 m ²	2021-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningens underhållsplan upprättades i samband med förvärvandet av fastigheten

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK åtgärder	2020	
Renovering av gårdsbjälklag	2017	
Åtgärd av takläckage	2016	
Byte av värmeväxlare	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Exploatering/försäljning av Råvind	2021	Beslut på extrastämma 2019 att sälja och exploatera råvind

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

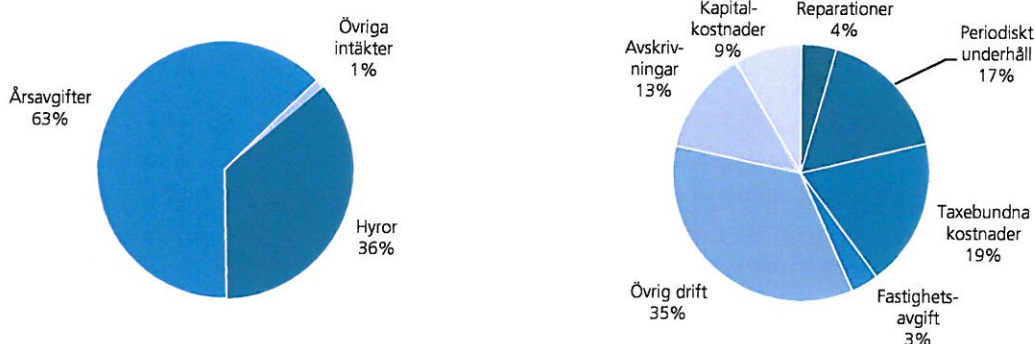
Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god, det underliggande kassaflödet är starkt. Utsikterna för föreningens ekonomi är goda då föreningens sista hyresrätt förväntas säljas under 2021. Därtill pågår försäljning och exploatering av råvind som också beräknas påverka föreningens ekonomi positivt. Föreningen har även mindre förrådsutrymmen som angränsar till medlemmars lägenheter som kan avyttras till medlemmarna och inbringa dels kontanta medel från försäljningar men även ökade medlemsavgifter. Föreningen har även andra ytor i fastigheten som föreningens styrelse utvärderar om de kan nyttjas som hyreslokaler.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 795 417	2 419 823
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 393 871	1 382 578
Finansiella intäkter	0	34
Kapitaltillskott	0	299 186
Ökning av kortfristiga skulder	0	94 550
	1 393 871	1 776 348
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 591 735	1 091 123
Finansiella kostnader	174 255	191 797
Ökning av materiella anläggningstillgångar	88 490	1 112 251
Ökning av kortfristiga fordringar	32 835	5 583
Minskning av kortfristiga skulder	57 044	0
	1 944 359	2 400 753
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 244 929	1 795 417
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-550 488	-624 405

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

CUU

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

Under 2020 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i föreningen. Majoriteten av de åtgärder som krävdes till följd av OVK har blivit åtgärdade i bostäderna. Kvarstår gör mindre åtgärder i föreningens hyreslägenhet som ej kunde tillträdas vid tillfälle för utförande av åtgärder

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	610	610	616	610
Hyror/m ² hyresrättsyta	606	602	599	515
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 000	10 000	10 070	10 070
Elkostnad/m ² totalyta	30	37	36	36
Värmekostnad/m ² totalyta	117	120	120	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	25	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	95	101	97
Soliditet (%)	80	81	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-640	-150	-80	-5 152
Nettoomsättning (tkr)	1 377	1 357	1 366	1 199

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 510 m² bostäder och 518 m² lokaler.

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	61 915 136	0	0	61 915 136
Upplåtelseavgifter	188 141	0	0	188 141
Kapitaltillskott	1 112 711	0	0	1 112 711
Fond för yttre underhåll	1 538 454	493 214	-25 375	1 070 615
S:a bundet eget kapital	64 754 442	493 214	-25 375	64 286 603
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 991 892	-493 214	-125 114	-2 373 564
Årets resultat	-639 736	-639 736	150 489	-150 489
S:a ansamlad förlust	-3 631 628	-1 132 950	25 375	-2 524 053
S:a eget kapital	61 122 814	-639 736	0	61 762 550

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-639 736
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 498 678
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-493 214
summa balanserat resultat	-3 631 628

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

343 730
-3 287 898

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 377 305	1 356 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 566	26 053
Summa rörelseintäkter		1 393 871	1 382 578
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 176 327	-765 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 066	-268 218
Personalkostnader	Not 6	-63 342	-57 294
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 617	-250 181
Summa rörelsekostnader		-1 859 352	-1 341 304
RÖRELSERESULTAT		-465 481	41 274
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 255	-191 797
Summa finansiella poster		-174 255	-191 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-639 736	-150 489
ÅRETS RESULTAT		-639 736	-150 489

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	74 592 869	74 854 141
Inventarier	Not 9	82 145	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 675 014	74 854 141
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 675 014	74 854 141
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 518	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 275 569	1 815 180
Summa kortfristiga fordringar		1 298 087	1 815 240
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		38 716	39 216
Summa kassa och bank		38 716	39 216
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 336 803	1 854 456
SUMMA TILLGÅNGAR		76 011 817	76 708 597

aw

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 103 277	62 103 277
Kapitaltillskott		1 112 711	1 112 711
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 538 454	1 070 615
Summa bundet eget kapital		64 754 442	64 286 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 991 892	-2 373 564
Årets resultat		-639 736	-150 489
Summa fritt eget kapital		-3 631 628	-2 524 053
SUMMA EGET KAPITAL		61 122 814	61 762 550
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	3 500 000
Summa långfristiga skulder		0	3 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 420 349	10 920 349
Leverantörsskulder		64 287	112 502
Skatteskulder		139 106	122 464
Övriga skulder		79 464	91 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	185 797	198 763
Summa kortfristiga skulder		14 889 003	11 446 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 011 817	76 708 597

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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
Markanläggning	30 år	30 år
Balkonger	60 år	60 år
Investerier	5 år	—

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	879 263	879 264
Hyror bostäder	89 112	89 112
Hyror lokaler momspliktiga	265 928	263 921
Hyror garage moms	39 040	26 613
Hyror garage	103 947	97 600
Öresutjämning	15	15
	1 377 305	1 356 525

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	3 351	14 250
Återbäring försäkringsbolag	12 915	11 378
Övriga intäkter	300	425
	16 566	26 053

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 537	59 848
	Fastighetsskötsel beställning	5 288	8 188
	Snöröjning/sandning	7 394	7 394
	Städning entreprenad	41 369	44 853
	Städning enligt beställning	0	841
	Mattvätt/Hyrmattor	11 144	11 426
	OVK Obl. Ventilationskontroll	39 667	0
	Hissbesiktning	1 424	1 388
	Myndighetstillsyn	10 800	0
	Sophantering	6 802	0
	Gård	10 643	3 612
	Serviceavtal	6 470	6 361
	Förbrukningsmateriel	2 650	5 978
		205 187	149 890
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 493
	Brf Lägenheter	27 500	0
	Lokaler	8 055	0
	Tvättstuga	3 510	6 851
	Entré/trapphus	17 282	0
	Lås	2 842	12 643
	VVS	15 999	6 713
	Elinstallationer	0	3 351
	Hiss	8 450	13 876
	Skador/klotter/skadegörelse	4 917	4 430
		88 555	56 357
	Periodiskt underhåll		
	Vind	151 837	0
	Entré/trapphus	19 018	0
	Ventilation	172 875	0
	Bredband	0	14 250
	Fasad	0	11 125
		343 730	25 375
	Taxebundna kostnader		
	El	60 883	74 046
	Värme	236 701	243 951
	Vatten	43 476	49 700
	Sophämtning/renhållning	37 221	33 619
		378 280	401 316
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 759	28 915
	Självrisk	10 641	0
	Kabel-TV	6 527	6 445
	Bredband	43 549	28 306
		90 476	63 667
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 099	69 007
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 176 327	765 611

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	1 225
	Tele- och datakommunikation	5 050	4 866
	Juridiska åtgärder	13 167	35 778
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	27 726	27 726
	Föreningskostnader	25 213	47 126
	Fritids- och trivselkostnader	178	0
	Studieverksamhet	1 220	0
	Förvaltningsarvode	60 915	59 980
	Administration	4 180	6 421
	Konsultarvode	207 918	78 737
	Föreningsavgifter	84	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		352 066	268 218

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 200	43 600
	Sociala kostnader	15 142	13 694
		63 342	57 294

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	186 598	186 598
	Förbättringar	19 012	7 922
	Markanläggning	55 661	55 661
	Inventarier	6 345	0
		267 617	250 181

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 984 126	74 845 655
	Nyanskaffningar	0	1 138 471
	Utgående anskaffningsvärde	75 984 126	75 984 126
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 129 985	-879 804
	Årets avskrivningar enligt plan	-261 272	-250 181
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 391 257	-1 129 985
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 592 869	74 854 141
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 856 154	35 856 154
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 890 000	21 890 000
	Taxeringsvärde mark	33 519 000	33 519 000
		55 409 000	55 409 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 400 000	51 400 000
	Lokaler	4 009 000	4 009 000
		55 409 000	55 409 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	88 490	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	88 490	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 345	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 345	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	82 145	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	69 356	53 833
	Klientmedel hos SBC	1 206 213	1 756 201
	Fordringar	0	5 146
		1 275 569	1 815 180

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 070 615	577 401
	Reservering enligt stadgar	493 214	493 214
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-25 375	0
	Vid årets slut	1 538 454	1 070 615

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,796 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
	Swedbank	1,150 %	3 500 000	3 500 000	2021-04-23
	Swedbank	0,829 %	3 500 000	3 500 000	Rörligt
	Swedbank	0,829 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,796 %	2 920 349	2 920 349	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		14 420 349	14 420 349	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 420 349	-10 920 349	
			0	3 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 420 349 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 996 900	14 996 900

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 300	46 500
	Sociala avgifter	14 862	14 610
	Ränta	15 510	18 973
	Avgifter och hyror	108 126	110 376
	Vatten	0	8 304
		185 797	198 763

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

all

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 5 2021



Erik Robert Holmström
Ordförande



Annell Maria Elise Blomberg
Ledamot



Joakim Ericsson
Ledamot



Bo Roger Hesselius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 - 2021



Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 10
Org.nr. 716460-3156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Räfsan 10 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.

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 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 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 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 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, förfälskning, 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 Räfsan 10 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 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:

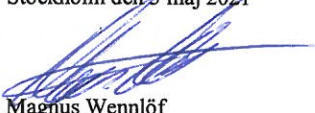
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 3 maj 2021



Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor