

# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass

Org nr 769634-0277

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

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

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

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

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

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

## **Upplupna intäkter**

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

## **Upplupna kostnader**

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

## **Upplåtelse**

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

## **Upplåtelseavgift**

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

## **Upplåtelseavtal**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Tollare Terrass, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass i Nacka kommun, bildades den 9 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 22 februari 2017.

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

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 februari 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tollare 1:140 i Nacka kommun.

Föreningen tecknade entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 18 augusti 2017 och tilläggsavtal den 15 januari 2020 för uppförande av föreningens byggnader.

Föreningen består av 124 bostadsrätter i fem flerfamiljshus.  
Inflyttning i fastigheten har skett under kvartal två till kvartal fyra 2020.

Den totala boarean (BOA) är ca 10 270 kvm.  
Föreningen har 107 garageplatser, varav 22 är laddplatser och fyra bilpoolsplatser.

#### Lägenhetsfördelning;

- 4 st 1 rum och kök
- 25 st 2 rum och kök
- 44 st 3 rum och kök
- 40 st 4 rum och kök
- 11 st 5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 19 oktober 2020.  
Garantitiden är fem år ”men är jämkad enligt överenskommelse” och löper fram till den 1 juli 2025.  
Garantibesiktning verkställs dock inom 2 år från godkänd entreprenad.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggningar. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 425 000 kr/år. GA:20, GA:22 samt GA:23 kommer att förvaltas genom delägarförvaltning och GA fiber kommer att förvaltas genom samfällighetsförening. GA:22 och GA:23 är under bildande.

GA:20 avseende gård, gångvägar samt dagvattenanläggning. Deltagande är föreningen och grannföreningen Tollare Marina. Föreningens andelstal för GA:20 är 124/221.

GA:22 avseende garaget med tillhörande anläggningar. Deltagande är föreningen samt grannföreningen Brf Vyn. Föreningens andelstal för GA:22 är 107/131.

GA:23 avseende oljeavskiljare med tillhörande ledning. Deltagande är föreningen samt grannföreningarna Brf Tollare Marina och Brf Vyn. Föreningens andelstal för GA:23 är 107/228.

GA fiber avseende fibernät inom hela Tollare området. Deltagande är samtliga fastigheter i området.

#### Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende gångväg och tre servitut till förmån för gångväg, laster och plintar. Blivande servitut till förmån för Brf Vyn gällande access till garaget via trapphus sju.

#### Föreningens hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens lokal/garage löper enligt följande;

Hyresgäst	Momspliktig	Platser	Löptid t o m
Parkando	ja	107	2023-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av garageplatser.

#### Styrelse

Styrelsen hade från ordinarie stämma den 8 april 2020 till extra stämma den 7 september 2020 följande sammansättning;

Ledamöter	Eva Bondelid Ager	Ordförande
	Gerhard Makowsky	
	Anders Berg	

Suppleant Lennart Rosén

Styrelsen hade från extra stämma den 7 september 2020 till extra stämma den 23 februari 2021 följande sammansättning;

Ledamöter	Anders Berg	Ordförande
	Eva Bondelid Ager	
	Gerhard Makowsky	
	Stevan Sulja	
	Eric Jonsson	

Suppleanter Lennart Rosén  
Björn Möller  
Martin Särnquist

Styrelsen har efter extra stämma den 23 februari 2021 haft följande sammansättning;

Ledamöter	Stevan Sulja	Ordförande
	Björn Möller	
	Martin Särnquist	
	Hanna Tammi-Miekus	
	Maria Plathin Rosvall	
Suppleanter	Eric Jonsson	
	Tord Petersen	
	Veronica Petersson	
	Leif Porsebäck	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft nio (två) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Vid extra stämman valdes följande personer in i valberedningen:

Tiam Kakavand  
Owe Birgersson

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr plus sociala avgifter per styrelsemöte fram till ordinarie stämma våren 2021. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 27 januari 2020. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 4 juli 2017.

#### Årsavgifter

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräkning är fastställd till den 31 december 2020. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning;

Anskaffningskostnad	742 370 000	Insatser	356 102 995
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	237 402 005
		Fastighetslån	<u>148 915 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>742 420 000</u>	S:a finansiering	742 420 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 742 420 000 kr, varav mark ingår med 173 970 000 kr.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Avgifter och övriga intäkter	1 104 283	25 000
Kostnader exkl. avskrivningar	<u>-941 357</u>	<u>-217 585</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	162 926	-192 585
Förändring fordringar och kortfristiga skulder	151 438 604	25 000
Investeringar i byggnad och mark	-432 370 000	-105 000 000
Förändring av medlemsinsatser	593 505 000	-2 422 500
Förändring av låneskulder	<u>-312 320 146</u>	<u>107 398 110</u>
Förändring av likvida medel	416 384	- 191 975
Likvida medel vid årets början	5 346	197 321
Likvida medel vid årets slut	421 730	5 346

Föreningen har inte drabbats av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 98 (fyra) medlemmar. Under året har 94 (inga) medlemmar tillträtt samt inga medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 59 (inga) bostadsrätter överlåtits.

**Flerårsöversikt**

**2020**

Nettoomsättning, tkr	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	0
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	0
Soliditet, %	77,2
Fastighetslån/kvm, kr	14 500
Årsavgifter/kvm, kr	671

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	593 505 000				593 505 000
Omklassificering	-237 402 005	237 402 005			0
Enligt slutreglering			61 800		61 800
Årets resultat				0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>356 102 995</b>	<b>237 402 005</b>	<b>61 800</b>	<b>0</b>	<b>593 566 800</b>

### Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drifts- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	742 370 000	0
Pågående nyanläggningar	3	0	310 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>742 370 000</b>	<b>310 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>742 370 000</b>	<b>310 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	26 017 619	191 260 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	52 240	8 988
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 069 859</b>	<b>191 269 134</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 770	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24 770</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 094 629</b>	<b>191 269 134</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>768 464 629</b>	<b>501 269 134</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		593 505 000	0
Fond för yttre underhåll		61 800	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>593 566 800</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>593 566 800</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	146 372 596	461 235 146
Skulder hos entreprenör	7	0	40 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>146 372 596</b>	<b>501 235 146</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 542 404	0
Leverantörsskulder		44 821	8 988
Skulder hos entreprenör	7	25 660 566	0
Övriga skulder		0	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	277 442	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 525 233</b>	<b>33 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>768 464 629</b>	<b>501 269 134</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan, med planerad början år 2021.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Omklassificeringar	568 400 000	0
Yrkad investeringsmoms	25 625 116	0
Yrkad investeringsmoms	-25 625 116	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>568 400 000</b>	<b>0</b>
Ingående värde mark	0	0
Omklassificeringar	173 970 000	0
<b>Utgående värde mark</b>	<b>173 970 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>742 370 000</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden byggnader	142 000 000	0
Taxeringsvärden mark	82 000 000	0
	<b>224 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 000 000	205 000 000
Inköp	432 370 000	105 000 000
Omklassificeringar	-742 370 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>310 000 000</b>

#### Not 4 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos entreprenör	0	191 254 800
Skattekonto	19 566 912	0
Momsfordran	6 051 414	0
Andra kortfristiga fordringar	2 333	0
Avräkningskonto förvaltare	396 960	5 346
	<b>26 017 619</b>	<b>191 260 146</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	19 677	0
Försäkring GA gården	1 845	0
Bredband	1 530	0
Ekonomisk förvaltning	21 640	8 988
Parkeringsintäkter	7 548	0
	<b>52 240</b>	<b>8 988</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Byggnadskreditiv			0	461 235 146
Danske Bank	0,74	2022-03-31	50 000 000	0
Danske Bank	0,76	2022-12-30	50 000 000	0
Danske Bank	1,04	2024-12-30	48 915 000	0
			<b>148 915 000</b>	<b>461 235 146</b>
Kortfristig del av lån			-2 542 404	0

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 2 542 404 kr

#### Not 7 Skulder hos entreprenör

	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Reversskuld Bonava, entreprenad	0	40 000 000
Enligt slutreglering	35 450	0
Yrkad investeringsmoms	25 625 116	0
	<b>25 660 566</b>	<b>40 000 000</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	3 496	0
Styrelsearvoden	11 000	0
Sociala avgifter	3 456	0
Fastighetsel	18 151	0
Avfallskostnader	24 259	0
Fastighetsskötsel	23 493	0
Förutbetalda avgifter och hyror	193 587	0
	<b>277 442</b>	<b>0</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	148 915 000	0
	<b>148 915 000</b>	<b>0</b>

Nacka den dag som framgår av vår underskrift

Stevan Sulja  
Ordförande

Maria Plathin Rosvall

Björn Möller

Martin Särnquist

Hanna Tammi-Miekus

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Tollare\_Terrass.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-28 14:35:23

Dokumentet är undertecknat av:

 STEVAN SULJA (19541112XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-20 18:18:21
 Hanna Tammi-Miekus (19620518XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-22 17:39:51
 MARTIN SÄRNQUIST (19860709XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-22 06:33:55
 MARIA PLATHIN ROSVALL (19900504XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-20 18:06:54
 Björn Möller (19700724XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-22 15:14:52
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-04-28 14:35:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Tollare\_Terrass.pdf (1069496 byte)

668D08D25E7FD8C6E8B9CCFB3B589311440BE41D0D816288324010EE65E740A5B0F915E537D1E003CBAD  
C8692EE81B97602299C2D40E421C7E36586F9C860F21

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass org.nr 769634-0277

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass 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 balansräkningen för föreningen.

#### *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 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*

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 år 2020.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 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*

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 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.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm, den dag som framgår av vår underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor



# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-28 14:36:22

Dokumentet är undertecknat av:

---

 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor

2021-04-28 14:36:22



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (104128 byte)

F9D47A09B9A2AF30BB05528E558FB809A0B5ED70A83C2A0071250B3E7DA16FDDBD5D63C9C535BC66F66D  
C64C163D58D2FCCAD5F1A89E4A93B6EEA26064019F30

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

