



Årsredovisning 2020

Brf Tännforsen

Org nr 769625-2183

AK
18
23
50
ab

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

AK
WB
SS
AB

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet, Vattenfallet 11, i Stockholms kommun förvärvades 2013-12-17.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 4 020 m² och en lokal med en total lokalarea om ca 204 m². Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser varav 35 på parkeringsdäck i gemensamhetsanläggning.

Samtliga lägenheter är upplåtna bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Puls och Träning Sweden AB	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har 2014 erhållit 1 154 494 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet de kommande 10 åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Låsta dörrar till undre parkeringsdäck	2018-2019
Brandsäkerhet, inköp av 66 brandvarnare	2019
Stampolning	2019

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 717 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Handwritten signatures and initials: K, H, PB, SB, AB.

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med SBC om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och fastighetsjour. Trappstädningen sköts av Städpoolen AB, snöröjning/sandning av JC Miljöstäd AB sedan 2019-11-11 samt taksiktning av LW Sverige AB.

Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Simpleko AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2021.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-04-29. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	87
Antalet tillkommande medlemmar	14
Antalet avgående medlemmar	12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	89

Under året har 9 (elva) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ruona Burman	ledamot/ordf.
Hirak Subhra Chakraborty	ledamot/kassör
Ann-Charlotte Blomberg	ledamot/sekr.
Anders Levin	ledamot
Sture Österdahl	ledamot
Victor Koronen	suppleant

Till **revisor** har

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB valts.

Valberedningen består av Göran Waldelius och Christian Hekmati varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 (12). Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på att föreningen haft högre driftkostnader i form av reparationer och underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

AVGIFTSFRI MÅNAD (MÅJ)

55 RB
ab not
✓
not
RB
55
ab

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd
OVK, obligatorisk ventilationskontroll
Byte till ledbelysning

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 498 000	43 432 000	475 200	-105 780	148 835	114 448 255
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			105 600	-105 600		
Balanseras i ny räkning				148 835	-148 835	
Årets resultat					-138 369	-138 369
Belopp vid årets utgång	70 498 000	43 432 000	580 800	-62 545	-138 369	114 309 886

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	3 288	3 536	3 553	3 565	3 585
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-138	149	148	8	157
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	936	1 232	1 230	1 090	1 239
Soliditet, %	69,7	69,3	68,9	68,3	68,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm boarea, kr	717	717	677	677	677
Lån per kvm boarea, kr	12 188	12 409	12 624	12 987	13 201
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	11 599	11 810	12 015	39 145	39 400
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 537	17 537	17 537	17 537	17 537
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,21	1,39	1,71	1,92	2,06
Fastighetens belåningsgrad, % **	30,2	30,5	30,9	31,6	31,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Handwritten signatures and initials:
 ✓ AK
 hse
 58
 ab
 PDB

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-62 545
Årets resultat	-138 369
	<hr/>
	-200 914
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	105 600
I ny räkning överföres	-306 514
	<hr/>
	-200 914

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

✓
 HSC
 PB
 SS
 AB

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 288 345	3 536 284
Övriga rörelseintäkter	3	41 122	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 329 467	3 536 284
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 568 754	-1 327 009
Övriga externa kostnader	5	-139 189	-192 893
Personalkostnader	6	-87 403	-84 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 074 745	-1 082 829
Summa rörelsens kostnader		-2 870 091	-2 686 997
Rörelseresultat		459 376	849 287
Finansiella poster			
Räntekostnader		-597 745	-700 452
Summa finansiella poster		-597 745	-700 452
Resultat efter finansiella poster		-138 369	148 835
Årets resultat		-138 369	148 835

Handwritten signatures:
AK
hgc
RB
SD
ab

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	162 228 943	163 302 946
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	742
Summa materiella anläggningstillgångar		162 228 943	163 303 688
Summa anläggningstillgångar		162 228 943	163 303 688
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		47 121	14 536
Övriga fordringar		6 893	383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	173 869	124 334
Summa kortfristiga fordringar		227 883	139 253
Kassa och bank		1 517 204	1 652 238
Summa omsättningstillgångar		1 745 087	1 791 491
SUMMA TILLGÅNGAR		163 974 030	165 095 179

Handwritten signatures and initials:
✓ M
HT
PJ
Ab

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	113 930 000	113 930 000
Fond för yttre underhåll	580 800	475 200
Summa bundet eget kapital	114 510 800	114 405 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-62 545	-105 780
Årets resultat	-138 369	148 835
Summa fritt eget kapital	-200 914	43 055

Summa eget kapital

114 309 886 114 448 255

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut	40 375 716	48 995 960
Summa långfristiga skulder	40 375 716	48 995 960

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	8 620 244	887 744
Leverantörsskulder		65 209	128 221
Skatteskulder		61 740	55 800
Övriga skulder		29 857	29 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	511 378	550 106
Summa kortfristiga skulder		9 288 428	1 650 964

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

163 974 030 165 095 179

vh
hse
25
ab

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	459 376	849 287
Avskrivning	1 074 745	1 082 829
Erlagd ränta	-597 745	-700 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	936 376	1 231 664
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-32 585	-8 396
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-56 045	-22 506
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-63 012	20 072
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-32 024	-118 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	752 710	1 102 406
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-887 744	-866 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-887 744	-866 090
Förändring av likvida medel	-135 034	236 316
Likvida medel vid årets början	1 652 238	1 415 922
Likvida medel vid årets slut	1 517 204	1 652 238

Handwritten signatures and initials:
WPK
WT
PB
SS
Ab

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Aktivering av finansieringsutgifter och andra utgifter

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier, verktyg & installationer	5 år

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

✓ MK
WY
BIB
ST
Ab

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	2 495 395	2 722 248
	Hysesintäkter, lokaler	320 790	377 940
	Hysesintäkter, garage	198 800	167 210
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	145 200	158 400
	Årsavgifter, varmvatten	91 915	83 093
	Hysesintäkter, fastighetsskatt	35 325	26 415
	Övriga intäkter	920	978
	Summa nettoomsättning	3 288 345	3 536 284
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Försäkringsersättningar	41 122	0
	Summa övriga rörelseintäkter	41 122	0
Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	Teknisk förvaltning	69 066	79 037
	Städ/entrémattor	60 789	59 321
	Snöröjning/sandning	4 747	39 320
	Reparationer/underhåll	330 373	48 326
	Fastighetsel	136 435	167 962
	Uppvärmning	313 788	303 105
	Vatten/avlopp	62 418	60 878
	Sophantering	105 768	128 770
	Försäkringspremier	62 782	59 049
	Fastighetsskatt	30 870	30 870
	IT-kommunikation	145 578	154 378
	Självrisk	3 200	0
	OVK	77 370	0
	Gemensamhetsanläggning	119 669	75 315
	Övriga driftskostnader	45 900	120 678
	Summa driftskostnader	1 568 754	1 327 009
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	30 948	29 710
	Ekonomisk förvaltning	89 896	81 944
	Advokatkostnader	0	46 158
	Övriga externa kostnader	18 345	35 081
	Summa övriga externa kostnader	139 189	192 893

msc
PB
SB
ab

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	69 750	67 200
	Lön	2 857	0
	Sociala avgifter	14 796	17 066
	Summa personalkostnader	87 403	84 266

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	168 989 350	168 989 350
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 989 350	168 989 350
	Ingående avskrivningar	-5 686 404	-4 608 089
	Årets avskrivningar	-1 074 003	-1 078 315
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 760 407	-5 686 404
	Utgående redovisat värde	162 228 943	163 302 946
	Redovisat värde byggnader	122 637 443	123 711 446
	Redovisat värde mark	39 591 500	39 591 500
	Summa redovisat värde	162 228 943	163 302 946
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 597 000	62 597 000
	Taxeringsvärde mark	24 490 000	24 490 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	84 000 000	84 000 000
	Lokaler	3 087 000	3 087 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	22 568	22 568
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 568	22 568
	Ingående avskrivningar	-21 826	-17 312
	Årets avskrivningar	-742	-4 514
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 568	-21 826
	Utgående redovisat värde	0	742

HR
MS
PB
SB
ab

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremier	26 182	25 677
	IT-kommunikation och TV	25 240	25 471
	Ekonomisk förvaltning	20 737	19 921
	Varmvatten intäkter	41 988	40 948
	Övriga förutbetalda kostnader	59 722	12 317
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 869	124 334

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	230 976	3 550 976
	Amortering efter 5 år	40 144 740	45 444 984
	Summa långfristiga skulder	40 375 716	48 995 960

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-06-30	0,95	830 000	8 562 500
Stadshypotek	2022-06-30	1,39	9 624	13 689 850
Stadshypotek	2023-06-30	1,32	9 624	13 089 850
Stadshypotek	2024-06-30	1,09	38 496	13 653 760
Summa			887 744	48 995 960
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
	Amortering 2021			-887 744
	Lån för villkorsändring under 2021			-7 732 500
	Summa långfristiga skulder			40 375 716

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntor	98 874	100 301
	Förutbetalda avgifter/hyror	258 735	318 614
	Periodisering intäkter	33 926	0
	Uppvärmning	42 151	45 361
	Övriga upplupna kostnader	77 692	85 830
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	511 378	550 106

NOTER

Övriga noter


Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Vällingby den 2021-03-31


Ruona Burman


Ann-Charlotte Blomberg


Anders Levin


Hirak Subrah Chakraborty


Sture Österdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mats Blomgren
Auktoriserad revisor


PB
SB
AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tännforsen, org.nr 769625-2183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tännforsen för räkenskapsåret 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

18

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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 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 Tämnforsen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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.

Stockholm den 7 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor