Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädgårdshusen 4

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras höjas under det 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 för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tyresö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Strandängarnas Samfällighetsförening. Föreningens andel är 3 procent. Samfälligheten förvaltar tyresö Strand GA:11-GA:15.

Styrelsen

Hanna Pettersson	Ordförande	
Carl Philip Ström	Vice ordförande	
Eva Christina Assarsson	Ledamot	
Leif Göte Gustafsson	Ledamot	
Frida Ölvehed	Ledamot	
Julia Birgitta Carls	Suppleant	Avflytt december

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB

Valberedning
Emelie Grandelius
Michelle Sjöstrand

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Strand 1:233	2014	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

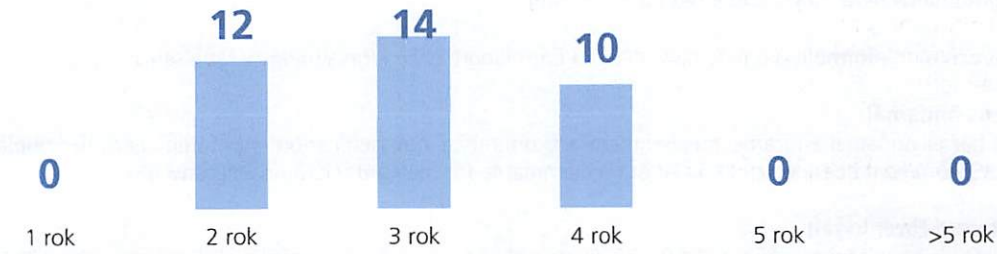
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 9 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 750 m², varav 2 750 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
2 st Teknikhus med cykelförråd	Ett på varje gård.
2 st Soprum	Ett på varje gård. Det på gård 5 har även ett barnvagnsförråd.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Beskärning av ekar	2020	Arborist anlitades som beskar de träd som hade döda och farliga grenar.
Omlackering av portar	2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	Enligt underhållsplanen

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Lars Lundström service ab

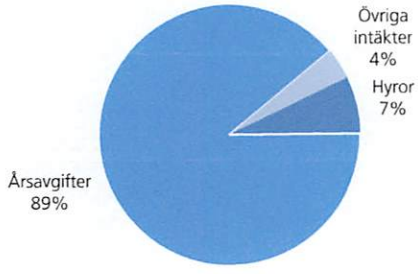
Föreningens ekonomi
Ett av föreningens lån löper ut i april 2021, detta lån avser styrelsen att binda på 5 år då ränteläget är så pass lågt. Övriga två lån avses sedan att bindas på vardera 2 år så att ett lån löper ut varje år. Detta för att föreningen ska ha möjlighet att amortera när det finns utrymme för det.

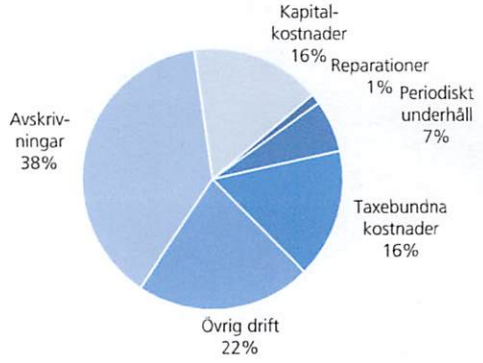
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2,45 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**993 385**	**1 216 463**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 043 186	1 944 238
Finansiella intäkter	7	0
Ökning av kortfristiga skulder	46 915	0
	2 090 108	**1 944 238**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 131 475	1 168 653
Finansiella kostnader	402 873	413 155
Ökning av kortfristiga fordringar	27 628	6 033
Minskning av långfristiga skulder	225 000	575 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 474
	1 786 976	**2 167 316**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 296 517**	**993 385**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**303 132**	**-223 078**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen, och styrelsens, femte år har kunnat fortgå trots ett år som påverkat oss alla på olika sätt. Efter stämman 2020 bestod styrelsen av sex medlemmar men på grund av avflytt i december återstår fem styrelsemedlemmar.

Inför kommande år anser styrelsen att vara fem medlemmar är något för lite för att inte bara hinna med det vi måste.

Styrelsen har haft 11 styrelsemöten under 2020 där ärenden och löpande frågor behandlats.

Beslut har tagits om att till våren 2021 köpa in väggupp för att hålla ner hastigheten på bilarna som kör på Lövängsgränd.

Brandskyddsrond är gjord och en checklista för brandskydd har påbörjats.

Arbetet med att installera laddstolpar blev färdigställt under året och allt har gått enligt plan.

I augusti anlitade styrelsen en akustikfirma som utförde ljudmätningar för att säkerställa att ljud som färdas mellan lägenheter ligger inom förväntade gränser, vilket också är fallet.

Styrelsen håller också på att arbeta fram ett dokument, "Lathund för styrelsen" och ett årshjul, som ska underlätta för kommande styrelser.

Ett dokument med bra att veta har tagits fram och detta delas ut till nya medlemmar vid inflytt.

För att ytterligare öka på trivseln i föreningen arrangerades en picknik en fredag i juni med bra uppslutning, en tradition vi tänker fortsätta med. Även höst och vårstäd samt kräftskiva har arrangerats av en trivselgrupp.

En representant från styrelsen har deltagit i samfällighetens möten där de bland annat fått igenom att kommunen anlagt ett övergångsställe över Strandallén vid Strandstigen.

Styrelsen har fortsatt hålla medlemmar informerade via informationsbrev, som anslås i varje trapphus på informationslisten, samt att uppdatera hemsidan löpande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	662	654	632	632
Lån/m² bostadsrättsyta	12 271	12 353	12 562	12 671
Elkostnad/m² totalyta	33	43	44	50
Vattenkostnad/m² totalyta	56	58	55	3
Kapitalkostnader/m² totalyta	146	150	144	133
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-446	-593	-656	-467
Nettoomsättning (tkr)	1 964	1 944	1 850	1 848

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 750 m² bostäder.

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	97 180 000	0	0	97 180 000
Fond för yttre underhåll	719 404	427 666	0	291 738
S:a bundet eget kapital	**97 899 404**	**427 666**	**0**	**97 471 738**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 773 359	-427 666	-592 570	-1 753 123
Årets resultat	-446 155	-446 154	592 570	-592 570
S:a ansamlad förlust	**-3 219 514**	**-873 820**	**0**	**-2 345 693**
S:a eget kapital	**94 679 890**	**-446 154**	**0**	**95 126 045**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-446 155
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 345 693
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-427 666
summa balanserat resultat	**-3 219 514**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	160 191
att i ny räkning överförs	**-3 059 323**

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	1 963 961	1 944 238
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 225	0
Summa rörelseintäkter		**2 043 186**	**1 944 238**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-824 116	-966 890
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 184	-140 789
Personalkostnader	Not 6	-61 175	-60 975
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-955 000	-955 000
Summa rörelsekostnader		**-2 086 475**	**-2 123 653**
RÖRELSERESULTAT		**-43 289**	**-179 415**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 873	-413 155
Summa finansiella poster		**-402 866**	**-413 155**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-446 155**	**-592 570**
ÅRETS RESULTAT		**-446 155**	**-592 570**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	127 463 750	128 418 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**127 463 750**	**128 418 750**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**127 463 750**	**128 418 750**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 330 593	999 833
Summa kortfristiga fordringar		**1 330 593**	**999 833**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 330 593**	**999 833**
SUMMA TILLGÅNGAR		**128 794 344**	**129 418 584**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 180 000	97 180 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	719 404	291 738
Summa bundet eget kapital		**97 899 404**	**97 471 738**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 773 359	-1 753 123
Årets resultat		-446 155	-592 570
Summa fritt eget kapital		**-3 219 514**	**-2 345 693**
SUMMA EGET KAPITAL		**94 679 890**	**95 126 045**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 030 000	33 870 000
Summa långfristiga skulder		**22 030 000**	**33 870 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 715 000	100 000
Leverantörsskulder		82 352	59 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	287 102	262 836
Summa kortfristiga skulder		**12 084 454**	**422 539**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**128 794 344**	**129 418 584**

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	1 820 716	1 799 127
Hyror parkering	143 150	145 150
Öresutjämning	95	-39
	1 963 961	**1 944 238**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Övriga erhållna bidrag	78 596	0
Övriga intäkter	629	0
	79 225	**0**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2020**	**2019**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	24 751	24 000
Fastighetsskötsel beställning	0	1 584
Fastighetsskötsel gård beställning	11 500	0
Snöröjning/sandning	17 031	150 595
Städning entreprenad	60 643	66 154
OVK Obl. Ventilationskontroll	13 750	0
Gemensamma utrymmen	0	1 347
Garage	1 125	0
Gård	3 044	22 140
Serviceavtal	12 620	10 931
Förbrukningsmateriel	4 748	14 652
Brandskydd	3 482	0
	152 693	**291 403**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	6 500	18 625
Entré/trapphus	15 670	10 912
Tak	8 100	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 820
	30 270	**33 357**
Periodiskt underhåll		
Garage/parkering	160 191	0
	160 191	**0**
Taxebundna kostnader		
El	90 480	119 167
Vatten	155 079	158 733
Sophämtning/renhållning	153 470	152 663
	399 029	**430 563**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	73 556	71 733
Samfällighetsavgift	8 376	10 470
Bredband	0	129 364
	81 932	**211 567**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**824 116**	**966 890**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2020**	**2019**
Kreditupplysning	3 062	0
Tele- och datakommunikation	132 228	3 922
Inkassering avgift/hyra	450	0
Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
Föreningskostnader	708	1 281
Styrelseomkostnader	469	2 122
Fritids- och trivselkostnader	1 757	2 256
Förvaltningsarvode	59 908	59 008
Administration	4 147	2 945
Konsultarvode	23 226	49 125
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
	246 184	**140 789**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	47 300	46 400
Sociala kostnader	13 875	14 575
	61 175	**60 975**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnad	955 000	955 000
	955 000	**955 000**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	132 000 000	132 000 000
Utgående anskaffningsvärde	**132 000 000**	**132 000 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 581 250	-2 626 250
Årets avskrivningar enligt plan	-955 000	-955 000
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 536 250**	**-3 581 250**
Planenligt restvärde vid årets slut	**127 463 750**	**128 418 750**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	50 000 000	**50 000 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	**50 000 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 448	6 448
Klientmedel hos SBC	1 296 517	993 385
Fordringar kreditfakturor	27 628	0
	1 330 593	**999 833**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	291 738	141 738
Reservering enligt stadgar	427 666	150 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**719 404**	**291 738**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	1,650 %	11 415 000	11 465 000	2021-04-21
Nordea	1,050 %	11 065 000	11 115 000	2022-04-20
Nordea	0,820 %	11 265 000	11 390 000	2023-04-19
Summa skulder till kreditinstitut		**33 745 000**	**33 970 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 715 000	-100 000	
		22 030 000	**33 870 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 395 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	34 920 000	34 920 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	47 200	46 400
Sociala avgifter	14 830	14 579
Ränta	62 881	65 817
Avgifter och hyror	162 191	136 040
	287 102	**262 836**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I dagsläget har föreningen inga väsentliga händelser under det kommande året.

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 22/2 2021

Hanna Pettersson
Ordförande

Carl Philip Ström
Vice ordförande

Eva Christina Assarsson
Ledamot

Leif Göte Gustafsson
Ledamot

Frida Ölvehed
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/2 2021

Carina Toresson
Extern revisor

TORESSON
REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdshusen 4, org.nr 769628-4152.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trädgårdshusen 4 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Trädgårdshusen 4 för räkenskapsåret 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 24 / 2 2021

Carina Toresson