

Årsredovisning för

**Brf Röda Ugglan**

716426-3423

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

Styrelsen för Brf Röda Ugglan, Lidingö stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Föreningen har sitt säte i Lidingö Kommun.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-05-02 fastigheten Stensötan 1, Lidingö Stad. och föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 58 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök  
8 st 2 rum och kök  
19 st 3 rum och kök  
7 st 4 rum och kök  
8 st 5 rum och kök

Den totala boytan är c:a 4 434 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 102 287 000 kr varav markvärdet motsvarar 37 298 000 kr och byggnadsvärdet 64 989 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-07-01.

### Fastighetens tekniska status

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Styrelsen har beslutat, med stöd av upprättad underhållsplan, att avsätta 500.000 kr vilket motsvarar 113 kr/kvm lägenhetsyta.

### Fastighetsförvaltning

Norrorts Boservice AB är ansvarig för den ekonomiska förvaltningen. WIAB har ansvaret för fastighetsskötsel och lokalvården har skötts av Hemhjälpen på Lidingö AB.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 83 (88) medlemmar fördelade på 58 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 (8) överlåtelser skett.

Föreningen är delaktig i Stensötans och Gavelvägens samfälligheter tillsammans med fastigheterna Stensötan 2, 3 och 4 samt Lidingö 10:491, 10:564 (Lidingö Stad), Harsyran 12 och 13. Föreningens andel i Stensötans samfällighet är i (gemensamhetsanläggningen GA 1, markområde 46% och i GA 2, parkeringshus 63%. I Gavelvägens samfällighet GA 3, Granitvägen 18% och i GA 4, Gavelvägen 11%.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

### Väsentliga händelser under året

En stor del av styrelsens arbete tar sin utgångspunkt i den underhållsplan för fastigheten som har tagits fram och som sträcker sig fram till år 2046. I enlighet med underhållsplanen genomfördes rengöring av ventilationskanalerna samt OVK under november månad.

I oktober installerades även nya nödtelefoner i hissarna då det gamla larmsystemet visat sig föråldrat och opålitligt, till en kostnad på ca 115 000 kr.

Projektering och framtagande av underlag för anbudsfrågningar pågår under ledning av styrgruppen inom Stensötans SFF.

Styrelsens arbete har under året varit inriktat på konverteringsarbetet av två lokaler som byggts om till bostadsrättslägenheter.

Vid årsstämman 2020 och den efterföljande extrastämman som var tvungen att hållas med anledning av förändring av andelstalen, presenterades förslag till projekt för att konvertera två av föreningens lokaler till bostadsrättslägenheter. I enlighet med vad som presenterades har styrelsen under året varit huvudansvarig för genomförandet av projektet samtidigt som ett konsultföretag, Gleipnergruppen, anlåtts för att leda projektet.

Efter extrastämman den 24 mars inleddes arbetet. Med hjälp av projektledaren hos Gleipnergruppen togs tekniska beskrivningar av arbetets olika delar fram inför startbeskedet vilket beviljades före sommaren. Därefter togs ett förfrågningsunderlag fram inför upphandling av en entreprenör, med målsättning att bygget skulle komma igång efter sommaren. Efter ett förfarande där offerter inkommit från olika anbudsgivare beslutade föreningen att teckna avtal med företaget JS Produktion AB.

Arbetet pågick under hela hösten. Under projektets gång hölls regelbundna möten mellan JS Produktion, Gleipnergruppen och företrädare för Röda Ugglans styrelse. Senare under hösten genomförde styrelsen en upphandling av fastighetsmäklare där flera anbudsgivare deltog. Styrelsen beslutade att anlita Gadelius Fastighetsbyrå för uppdraget att sälja de två lägenheterna.

Utöver konverteringsprojektet informerades medlemmarna vid årsstämman 2020 om en kommande renovering av garaget efter att oberoende besiktningar visat på både konstruktionsbrister och byggfel som medfört onödigt tidiga rost- och fuktskador. Projektet inleddes under hösten 2020 med markarbeten längs västra långväggen och friläggning av taket. Det har under året uppgått till en kostnad på ca 600 000 kr, vilket ökat driftskostnaderna.

#### Väsentliga händelser efter årets utgång

Försäljningen av de två nyrenoverade bostadsrätterna har avslutats under mars 2021.

Resultatet av konverteringsprojektet uppgår till ca 6,5 mkr.

Renoveringen av garaget beräknas enligt budget från mars 2021 uppgå till 10,8 mkr för Brf Röda Ugglans del varav ca 1,2 mkr har betalats t.o.m. mars. Brf Röda Ugglan kommer att undersöka möjligheten till ersättning från den ursprungliga byggentreprenören.

Projektering och framtagande av underlag för anbudsfrågningar pågår under ledning av styrgruppen inom Stensötans SFF.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 mars 2020 haft följande sammansättning:

Jonathan Olsson	Ledamot, ordförande
Lars Andersson	Ledamot, kassör
André Frick	Ledamot, sekreterare
Björn Lidman	Ledamot
Catarina Shöön	Ledamot
Marianne Ansjön	Suppleant
Per Kjellström	Suppleant
Lennart Zadig	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 13 (11) protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

**Revisorer**

Gabriella Toth Ullerkrans Vallentuna Revisionsbyrå AB

**Valberedning**

Sanna Pember Sammankallande  
Elina Englén  
Per Broman

**Nyckeltal**

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 540	6 540	6 540	7 104
Räntekostnad %	0,93	1,11	1,01	1,02
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	28,35	28,35	33,32	36,19
Fastighetens belåningsgrad %	17,50	17,62	17,66	18,98
Årsavgift kr/kvm	733	733	733	733

**Förändring Eget Kapital**

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 690 000	3 655 078	-3 093 427	300 618
Disposition av föregående års resultat		500 000	-199 382	-300 618
Årets resultat				-548 649
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>133 690 000</b>	<b>4 155 078</b>	<b>-3 292 809</b>	<b>-548 649</b>

**Resultatdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-3 292 809
årets resultat	-548 649
	<b>-3 841 458</b>

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	500 000
I ny räkning överföres	-4 341 458
	<b>-3 841 458</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		3 250 836	3 250 836
Hysesintäkter		425 056	559 000
Övriga rörelseintäkter		4 443	57 800
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 680 335</b>	<b>3 867 635</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	1	-2 975 584	-2 223 413
Övriga externa rörelsekostnader	2	-183 437	-220 702
Personalkostnader	3	-118 405	-117 944
Avskrivning byggnad	4	-683 125	-683 125
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 960 551</b>	<b>-3 245 184</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-280 216</b>	<b>622 451</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		192	219
Räntekostnader		-268 625	-322 052
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-268 433</b>	<b>-321 833</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-548 649</b>	<b>300 618</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	4	125 612 878	126 296 003
Mark		36 318 000	36 318 000
Pågående ombyggnad		3 868 113	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 798 991</b>	<b>162 614 003</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>165 798 991</b>	<b>162 614 003</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	145 404	145 680
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>145 404</b>	<b>145 680</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	6	-186 725	1 849 931
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>-186 725</b>	<b>1 849 931</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>-41 321</b>	<b>1 995 611</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 757 670</b>	<b>164 609 614</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		133 690 000	133 690 000
Föreningens fond för yttre underhåll		4 155 078	3 655 078
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 845 078</b>	<b>137 345 078</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 292 809	-3 093 427
Årets resultat		-548 649	300 618
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 841 458</b>	<b>-2 792 809</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 003 620</b>	<b>134 552 269</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	29 000 000	29 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		-	15 500
Leverantörsskulder		2 102 590	270 856
Övriga kortfristiga skulder		191 952	235 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	459 508	535 049
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 754 050</b>	<b>1 057 345</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 757 670</b>	<b>164 609 614</b>

## Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Detaljplanen (Laga kraft 2001-12-20) för Stensötan 1 stadgar i bestämmelsen q: Byggnaden får inte rivras. Byggnadens särdrag skall bevaras; fasad av slammat tegel, lika ursprunglig färg, fönster i fasadliv, tegeltak. Minst 30% av lägenheterna skall vara 1-2 RoK.

Byggnader 0,5%

Inventarier 10%

## Not 1 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll *	344 553	398 391
Städning / entremattor	198 126	161 890
Gemensamhetsanläggning	979 156	411 387
El	65 558	59 600
Uppvärmning	653 357	693 961
Vatten, avlopp och sophämtning	161 502	162 775
Kabel-TV	179 346	100 656
Hissar	211 303	66 253
Fastighetsförsäkring	86 931	75 764
Fastighetsskatt/avgift	95 752	92 736
	<b>2 975 584</b>	<b>2 223 413</b>

## Not 2 Övriga externa rörelsekostnader

Telefon & porto	3 521	1 665
Revisionsarvode	13 609	12 626
Arvode ekonomisk förvaltning	63 128	62 921
Övriga administrationskostnader	20 662	7 870
Möteskostnad styrelse och stämma	2 879	15 622
Konsultarvode	69 694	116 725
Bankkostnader	9 944	3 273
	<b>183 437</b>	<b>220 702</b>



### Not 3 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	94 600	92 700
Arbetsgivaravgifter	23 805	25 244
	<u>118 405</u>	<u>117 944</u>

### Not 4 Byggnad

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	136 625 000	136 625 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 625 000</b>	<b>136 625 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 328 997	-9 645 872
Årets avskrivningar	-683 125	-683 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 012 122</b>	<b>-10 328 997</b>
<b>Utgående bokfört värde byggnad</b>	<b>125 612 878</b>	<b>126 296 003</b>
Taxeringsvärde byggnader	64 989 000	64 989 000
Taxeringsvärde mark	37 298 000	37 298 000
	<u>102 287 000</u>	<u>102 287 000</u>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	22 620	19 070
Securitas	263	3 994
Com Hem	44 953	44 836
Ekonomisk Förvaltning	15 462	17 474
Gemensamhetsanläggning	62 106	60 306
	<u>145 404</u>	<u>145 680</u>

### Not 6 Kassa och bank

Handelsbanken	-186 725	1 849 931
	<u>-186 725</u>	<u>1 849 931</u>

Föreningen har en kontokredit hos Handelsbanken om 4 000 000 kronor.

### Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Stadshypotek	0,79 %	2022-03-01	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	1,01 %	2021-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	0,82 %	2024-10-30	12 000 000	12 000 000
			<u>29 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
<i>Fastighetsinteckningar</i>			39 298 000	39 298 000


## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

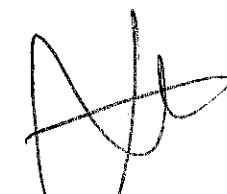
	2020	2019
Revision	13 000	13 000
Upplupna utgiftsräntor	28 814	35 016
Hyses- och avgiftsfordringar	320 376	309 562
Fortum, el	7 017	4 347
Fortum värme	85 762	92 275
Samfällighetskostnad	-	70 000
Övriga upplupna kostnader	4 539	10 849
	<u>459 508</u>	<u>535 049</u>

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Ombyggnation till lägenheter, av våra två lokaler, påbörjades i augusti och avslutades i januari 2021. Båda lägenheterna är sålda i februari 2021 och har genererat ett överskott om ca 6 500 000 kronor.

Lidingö den 9/4 2021

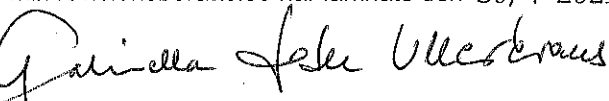
  
Jonathan Olsson  
Ordförande

  
Lars Andersson  
Ledamot

  
André Frick  
Ledamot

  
Catarina Shöön  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021

  
Gabriella Toth Ullerkrans  
Godkänd revisor FAR  
Vallentuna Revisionsbyrå AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Röda Ugglan  
Org.nr. 716426-3423

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Röda Ugglan för år 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



## *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Röda Ugglan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 2021-04-30



Gabriella Toth Ullerkrans  
Godkänd revisor FAR