

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden

Org nr 769634-0871



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 Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden i Stockholm kommun bildades den 9 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 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 privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vågdalen 2 i Stockholm kommun.

Föreningen består av två flerfamiljshus med totalt 116 bostadsrätter samt två lokaler.

Den totala boarean (BOA) är ca 9 118 kvm och lokalarean (LOA) är ca 1 834 kvm inklusive garage.

Föreningen har 59 parkeringsplatser och 3 mc-platser i garage.

Lägenhetsfördelning:

31 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök
4 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.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar;

GA:1, gård med planteringar, lekanordningar, sittmöbler, gångvägar, trappor med räcken och stängsel, belysning samt dagvattenanläggning. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är 11654/21766.

Förvaltning sker genom delägarförvaltning. GA:2, sopsugsanläggning som förvaltas av Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Förvaltning sker genom samfällighetsförening.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Butik servering	ja	92	240228
Butik	ja	72	220930

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler samt uthyrning av externa garageplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Lindquist Sheron Fernando Victoria Carlsson Jens Öhman Ulrika Ödman Gustafsson
Suppleanter	Måns Jungner Björn Dillner Kristina Hallberg Mythu Le

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

Valberedning

Vid stämman valdes följande personer till valberedning:

Philip Milanius
Christoffer Lundström

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Föreningsstämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte. 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/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage. Styrelsens förslag är att avsätta 74 kr/kvm BOA och LOA enligt upprättad underhållsplan. 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 registrerades av Bolagsverket den 26 juni 2018.

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 15 åren efter värdeåret. Fastighetens värdeår är 2019.

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid stämman i maj valdes den första boendestyrelsen för Brf Lugnet. Verksamhetsårets fokus har varit kartläggning av föreningens faktiska driftskostnader nu när samtliga lägenheter är tillträdna samt lokaler och garageplatser är uthyrda. Styrelsen har valt att fortsätta tidigare ingångna avtal för att efter årets slut göra en fullständig utvärdering inför nästkommande verksamhetsår. Detsamma gäller kartläggning av eventuella framtida investeringar, såsom t ex utökade elbilsplattor eller solceller etc som bör sättas i relation till hantering av föreningens skulder per kvm, något som nästkommande styrelse får fortsätta utreda. För att säkerställa framtida stabilitet har styrelsen valt att föreslå en höjd avsättning till framtida yttre underhåll efter att en underhållsplan upprättats.

Avräkningar och korrigeringar kring upplåtelseavgifter och fastighetstaxering har gjorts.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Avgifter	5 106 080	2 318 025
Hyror och övriga intäkter	2 487 439	929 931
<u>Kostnader exkl avskrivningar</u>	<u>-5 996 699</u>	<u>-1 168 865</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 596 820	2 079 091
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-26 523 090	33 000 041
Inbetalningar av medlemsinsatser	19 427 376	655 599 344
Delbetalning av entreprenadsumma	0	-590 095 000
Förändring av byggnadskreditiv	0	-235 748 092
Upptagande av fastighetslån	0	144 775 000
Årets amortering	-900 000	-225 000
Förändring likvida medel	-6 398 894	9 385 384
Likvida medel vid årets början	10 685 450	1 300 066
Likvida medel vid årets slut	4 286 556	10 685 450

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 184 (160) medlemmar. Under året har 35 (133) medlemmar tillträtt samt elva (sju) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 17 (69) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	7 594	1 713
Resultat efter finansiella poster, tkr	-872	-281
Soliditet (%)	82,3	79,2
Resultat exkl avskrivningar, tkr	3 123	717
Fastighetslån/kvm, kr	15 779	15 878
Årsavgifter/kvm, kr	560	560

År 2019 speglar perioden 1 oktober - 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån/kvm

Totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	391 120 757	273 739 212	24 460	0	-280 803	664 603 626
Ökning av insatskapital	19 427 376					19 427 376
Disposition av föregående års resultat:			69 750	-350 553	280 803	0
Årets resultat					-872 077	-872 077
Belopp vid årets utgång	410 548 133	273 739 212	94 210	-350 553	-872 077	683 158 925

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-350 553
årets förlust	-872 077
	-1 222 630
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	687 000
i ny räkning överföres	-1 909 630
	-1 222 630

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 593 519	1 712 820
Summa rörelseintäkter		7 593 519	1 712 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 647 666	-608 094
Övriga externa kostnader	4	-341 042	-14 953
Personalkostnader	5	-45 000	-11 600
Avskrivningar		-3 995 000	-998 000
Summa rörelsekostnader		-7 028 708	-1 632 647
Rörelseresultat		564 811	80 174
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 436 888	-360 977
Summa finansiella poster		-1 436 888	-360 977
Resultat efter finansiella poster		-872 077	-280 803
Årets resultat		-872 077	-280 803

Resultaträkningen 2019 speglar perioden 1 oktober - 31 december.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	824 302 000	828 297 000
Pågående nyanläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		824 302 000	828 297 000
Summa anläggningstillgångar		824 302 000	828 297 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	5 487 388	10 808 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	90 668	78 761
Summa kortfristiga fordringar		5 578 056	10 886 911
Summa omsättningstillgångar		5 578 056	10 886 911
SUMMA TILLGÅNGAR		829 880 056	839 183 911

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		684 287 345	664 859 969
Fond för yttre underhåll		94 210	24 460
Summa bundet eget kapital		684 381 555	664 884 429
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-350 553	0
Årets resultat		-872 077	-280 803
Summa fritt eget kapital		-1 222 630	-280 803
Summa eget kapital		683 158 925	664 603 626
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	121 975 000	143 875 000
Summa långfristiga skulder		121 975 000	143 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 900 000	900 000
Leverantörsskulder		190 496	49 044
Skulder till entreprenör		400 873	28 840 217
Skatteskulder		907 868	16 716
Övriga skulder	11	296 029	442 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 050 865	457 058
Summa kortfristiga skulder		24 746 131	30 705 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		829 880 056	839 183 911

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 en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 106 080	1 276 551
Hyror lokaler	429 790	102 501
Hyror garage	1 417 200	354 000
Fastighetsskatt	37 052	9 263
Elavgifter	216 294	0
Vatten	77 468	0
Andrahandsupplåtelse	8 994	5 047
Hysesreducering lokaler	0	-34 542
Ersättning hävningslägenheter	300 641	0
	7 593 519	1 712 820

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	408 353	94 197
Trädgårdsskötsel	43 876	2 100
Städkostnader	31 189	0
Snöröjning/sandning	14 033	11 575
Hisservice/besiktning	38 584	7 740
Systematiskt brandskyddsarbete	8 800	0
Portar	28 252	0
Besiktningkostnader	2 814	0
Gemensamhetsanläggning	205 071	34 599
Reparationer	118 345	5 135
Trädgård och utemiljö	714	0
Planerat underhåll	83 596	0
Fastighetsel	550 794	135 817
Uppvärmning	660 824	194 766
Vatten och avlopp	135 080	22 114
Avfallshantering	107 602	4 405
Försäkringskostnader	60 442	15 448
Kabel-tv	0	77 500
Bredband	90 595	0
Förbrukningsinventarier	10 832	0
Förbrukningsmaterial	47 870	2 698
	2 647 666	608 094

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	143 050	0
Datorkommunikation	5 842	0
Hemsida	8 218	2 106
Föreningsgemensamma kostnader	23 570	0
Revisionsarvode	20 229	0
Ekonomisk förvaltning	89 373	8 938
Juridisk konsultation	20 046	0
Övriga poster	30 714	3 909
	341 042	14 953

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	35 000	8 800
Sociala avgifter	10 000	2 800
	45 000	11 600

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398 295 000	0
Omklassificeringar	0	398 295 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 295 000	398 295 000
Ingående avskrivningar	-998 000	0
Årets avskrivningar	-3 995 000	-998 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 993 000	-998 000
Ingående bokfört värde mark	431 000 000	0
Inköp mark	0	431 000 000
Utgående bokfört värde mark	431 000 000	431 000 000
Utgående redovisat värde	824 302 000	828 297 000
Taxeringsvärden byggnader	240 010 000	91 000
Taxeringsvärden mark	187 461 000	188 922 000
	427 471 000	189 013 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	240 000 000
Årets aktiveringar	0	158 295 000
Omklassificeringar	0	-398 295 000
	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 200 832	0
Avräkningskonto förvaltare	4 286 556	10 685 450
Omförsäljningskostnader av hävda lägenheter	0	122 700
	5 487 388	10 808 150

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringskostnader	20 260	0
Ekonomisk förvaltning	22 113	22 344
Avfallshantering, sopsug	39 320	35 309
Hemsida	4 487	7 018
Mätdata	0	14 090
Boappa	4 488	0
	90 668	78 761

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,56	2021-09-28	21 000 000	21 000 000
SEB	0,94	2022-09-28	22 312 500	22 462 500
SEB	1,00	2023-09-28	57 625 000	57 925 000
SEB	1,11	2024-09-28	42 937 500	43 387 500
Avgår kortfristig del av lån			-21 900 000	-900 000
			121 975 000	143 875 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 21 000 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 900 000 kr varav 0 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositionsavgifter	205 000	205 000
Förskott att återbetala avseende insatser	50 000	206 000
Övriga kortfristiga skulder	31 250	31 250
Mervärdesskatt	9 779	0
	296 029	442 250

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	7 667	8 094
Styrelsearvoden	39 800	12 800
Sociala avgifter	11 544	4 057
Revision	14 000	0
Fastighetsel	72 452	0
Fjärrvärme	80 888	0
Bredband	0	77 500
Avfallskostnader	3 051	4 405
Vatten- och avlopp	138 779	22 114
Snöröjning	0	3 600
Serviceavtal porttelefoner	4 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	678 684	324 488
	1 050 865	457 058

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	145 000 000	145 000 000
	145 000 000	145 000 000

Stockholm, den dag som framgår av vår underskrift

Thomas Lindquist

Sheron Fernando

Victoria Carlsson

Jens Öhman

Ulrika Ödman Gustafsson

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_Lugnet_i_Sjöstaden.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-29 14:25:40

Dokumentet är undertecknat av:

 Jens Percy Öhman (19610613XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-24 15:15:02
 ULRIKA ÖDMAN GUSTAFSSON (19661008XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-21 11:51:41
 THOMAS LINDQUIST (19751229XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-21 11:46:45
 SHERON FERNANDO (19890627XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-28 11:05:03
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-04-29 14:25:40
 VICTORIA KARLSSON (19990621XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-21 12:21:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Lugnet_i_Sjöstaden.pdf (264866 byte)

9A1F139D75DDF378C33C7DA5ED573D0529811B823E987BBD50404D7ADE32CBD1E85046EF812D2BB3ED91
FFDF9139C85A74A5797F3410D19AEE941DE5357DDB14

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden, org.nr 769634–0871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden 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 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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och 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 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 dag som framgår av vår underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-29 14:26:44

Dokumentet är undertecknat av:

 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor

2021-04-29 14:26:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (106694 byte)

3504D51EB6E6F5466E81818FF215C4BCF4C0E5C410C1054182E2FBA9279926CBD05876FAAF401D8E8980
6843C43BE23D84CEFA91C59A66E6A8CFCC2A2CF4AF2

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support