

ÅRSREDOVISNING

för
Bostadsrättsföreningen Anaconda

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Anaconda, 769604-3038, i Stockholms kommun avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta brf.

Föreningens fastighet, Ormen Större 15, är upplåten med tomträtt, och innehåller 19 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, samt två hyreslokaler.

Ytan är enligt taxeringsbesked 1 633 kvm bostäder och 386 kvm lokaler, totalt 2 019 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Försäkringsgivare är Protector Försäkring Sverige, med årsförfallodag 1 maj. Försäkringen innehåller också en ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkringsskydd vid skadedjur (Nomor, 0771-122 300).

Sedan årsskiftet 2002/2003 har föreningen avtal med Upplands Brf Service AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har också avtal med leverantörer avseende trappstädning, hiss och mattleasing.

Föreningen har sedan 2020 avtal med Jonaeson Plåtslageri, avseende borttagande av istappar samt snöskottning av fastighetens tak.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut var 30 stycken.

Föreningens två lokaler är uthyrda på treårsavtal till Hela Köket Hornsgatan AB (Tretti) respektive Herr Judit AB (Brandstationen).

Två lägenheter har överlåtit under året:

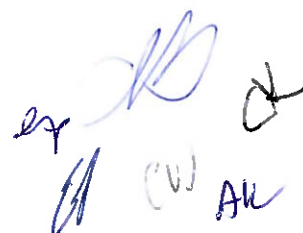
Lgh 8 Säljare Karin Thorsson och Bjarni Haukur Thorsson
Köpare Patrik Lindgren och Linn Anstérus

Lgh 15 Säljare Thorbjörn och Annika Sporre
Köpare Nicklas Vallhov och Natalie Schrickel

En lägenhet hyrs ut i andra hand:

Lgh 9 Hyrs ut av Ellinor Lagerström
Hyresgäst Sofia Olofsson

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.



Föreningen har haft en extra föreningsstämma med anledning av stämmobeslutet att anlita extern revisor. Stämman hölls 16 november.

Den 2 december 2019 hölls dessutom en extra stämma om bygglov för balkonger. Balkonggruppen har i samverkan med styrelsen fortsatt arbetet under 2020, utifrån beslutet vid extrastämman, att ansöka om bygglov.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Eva Pålsson	Ordförande
Claes Warfvinge	Kassör
Olof Bexell	Sekreterare
Elin Sundberg	Ledamot
Carolina Kobak	Ledamot
Robert Träffe	Suppleant

Revisor
Anders Karlén, Moore Allegretto AB

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Fastighetsskötargrupp (inkl tvättstugeansvarig)

Fredrik Länsmans	Omval
Max Karlberg	Nyval
Robert Träffe	Nyval

Gårdsgrupp

Jenny Strömstedt	Omval
Niklas Strömstedt	Omval
Hanna Warfvinge	Omval

Valberedning

Nils Sallnäs, Sammankallande
Vendela Lundberg
Arne Lindahl

Föreningsstämman

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020, deltog 10 medlemmar, som tillsammans representerade 11 av föreningens 19 bostadsrättslägenheter.

Stämman hölls på gården och avslutades med gemensamt fika.

Verksamhetsberättelse med årsredovisning och föreslagen resultatdisposition godkändes av stämman, och styrelsen beviljades ansvarsfrihet för det gångna året.

Fastighetsunderhåll

På föreningsstämman valdes tre personer till vår fastighetsskötargrupp, vilka hjälps åt att hålla i kontakter med hantverkare och leverantörer av de tjänster som krävs för fastighetens underhåll. Gruppen sköter alltifrån offertförfrågningar till egna

arbetsinsatser i form av tekniskt underhåll. Bedömning av offerter och beslut om upphandling görs dock alltid av styrelsen. Därutöver har Max Karlberg åtagit sig att hålla i ansvaret för tvättstugan.

Styrelsen, med hjälp av fastighetsgruppen, har som återkommande punkt på styrelsemötena att stämma av mot vår underhållsplan, som togs fram 2015, vilka åtgärder som ska genomföras.

Föreningen svarar själv för den tekniska förvaltningen genom Fastighetsskötargruppen, som löpande försöker ha koll på och planera fastighetens underhållsbehov. Reparationer och underhållsarbete utförs huvudsakligen av olika firmor och hantverkare. Vid mer omfattande arbeten tillämpas som regel ett offertförfarande.

Fastighetsskötargruppen har det praktiska ansvaret att se till att av styrelsen beslutade åtgärder genomförs. Följande åtgärder avseende tekniskt underhåll och förbättringar på fastigheten genomförts under året:

- Vi har haft en översyn av tvättstugan, och utfört service på torktumlare och tvättmaskiner. Torkskåpet är bytt
- Rengöring av soprum. Tyvärr ett alltför ofta återkommande behov, mycket beroende på dåligt förpackade hushållssopor
- Byte av glödlampor i trapphus, görs i samband med ronderingar. På försök har vi under senare år börjat byta trasiga glödlampor till LED-lampor. Visserligen dyrare, men betydligt mer energieffektiva och med utlovad längre livslängd.
- Rensning av dagvattenbrunnar på innergården.
- Mindre säkerhetsbrister på taket har åtgärdats efter påpekande från snöskottarna
- Dörrar till städförråd, och tvättstuga har fått förstärkning
- Cykelförråden har åter inventerats och cyklar utan ägare har rensats bort

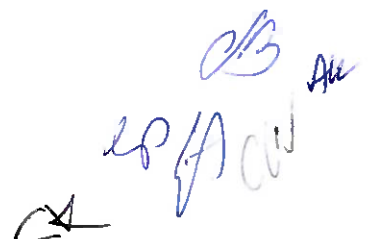
För 2020 har Fastighetsgruppen, utifrån underhållsplanen, identifierat och planerar för följande arbeten/åtgärder:

- Installerade elslingor i stuprör och hängrännor ska få översyn samt utreda möjlighet att installera liknande på taken.
- Sopkarusellen kommer eventuellt att renoveras då vi fått positiva besked från Stockholms stad om att den kommer att vara vår primära sophanterare i framtiden. Torktumlaren står under bevakning för att eventuellt bytas ut under året.
- Utredning av om ventilerna till fastighetens radiator behöver bytas.

Styrelsen kommer att under verksamhetsåret diskutera om ett avtal ska slutas med externt bolag om teknisk förvaltning.

Gården och Gårdsgruppen

Utöver detta har gårdsgruppen i vanlig ordning, organiserat arbete med att iordningställa gården på våren, inhandla jord, blommor och växter mm, och även se till att det blir en gemensam städdag på hösten då vi "stänger" gården för vintern.



Samarbete med Brf Kobran (Hornsgatan 64 B)

Samarbetet med Kobran utgörs huvudsakligen av att vi har gemensam central för vatten och värme, gemensam tvättstuga samt att vi delar mur mellan de två gårdarna. Vatten- och värmecentralen ligger i Kobrans fastighet och tvättstugan i vårt gårdshus. Användande och kostnader regleras i två separata avtal. Fördelning av kostnaderna sker enligt följande: Brf Anaconda 42 % och Brf Kobran 58 %.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (kr)	1 531 551	1 538 412	1 487 314	1 508 198	1 581 847
Rörelseresultat (kr)	119 602	63	-278 121	-57 562	407 235
Resultat efter finansiella poster (kr)	34 814	-86 040	-396 214	-176 505	236 513
Balansomslutning (kr)	36 709 998	36 616 943	37 543 675	36 960 021	36 938 239
Avgifts- och hyresbortfall	0	0	0	0	0
Soliditet (Eget kapital/balansomslutning)	83%	83%	81 %	75 %	75 %
Lån kr / kvm totalyta bostäder och lokaler	2 864	2 879	3 379	4 385	4 399

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 365 442	4 931 702	1 457 217	714 315	-86 039	30 382 637
Resultatdisposition enligt stämman:						
*Avsättning till underhållsfond			151 845	-151 845		
*Inspråktagande av underhållsfond						
*Balanseras i ny räkning				-86 039	86 039	
Årets resultat					34 814	34 814
Belopp vid årets utgång	23 365 442	4 931 702	1 609 062	476 431	34 814	30 417 451

Handwritten signatures and initials:
 ep
 Aiv
 AK
 OK

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	476 431
Årets resultat	34 814
	511 245

Styrelsen föreslår att:

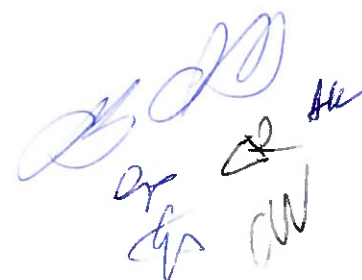
Till fond för yttre underhåll avsättes	745 800
I ny räkning överföres	-234 555
	511 245

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OK" and "AN".

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 531 551	1 538 412
Övriga rörelseintäkter			
Statligt hyresbidrag		<u>14 821</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		1 546 372	1 538 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 033 124	-985 332
Underhållskostnader	Not 3	-35 496	-435 988
Övriga externa kostnader	Not 4	-44 749	-48 726
Avskrivningar	Not 5-8	<u>-313 401</u>	<u>-68 302</u>
Summa rörelsekostnader		-1 426 770	-1 538 348
Rörelseresultat		119 602	64
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-84 788</u>	<u>-86 103</u>
Summa finansiella poster		-84 788	-86 103
Årets resultat		34 814	-86 039



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella Anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 5	35 037 087	35 344 207
Förbättringar	Not 6	18 848	25 129
Maskiner och inventarier	Not 7	0	0
Installationer	Not 8	0	0
		<u>35 055 935</u>	<u>35 369 336</u>
Summa anläggningstillgångar		35 055 935	35 369 336
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga Fordringar			
Hysesfordringar		55 250	20 719
Övriga fordringar	Not 9	127 094	105 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	157 853	195 236
		<u>340 197</u>	<u>321 251</u>
Kassa och Bank	Not 11	1 313 866	926 356
Summa omsättningstillgångar		1 654 063	1 247 607
SUMMA TILLGÅNGAR		36 709 998	36 616 943
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 365 442	23 365 442
Upplåtelseavgifter		4 931 702	4 931 702
Fond för yttre underhåll		1 609 062	1 457 217
		<u>29 906 206</u>	<u>29 754 361</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		476 431	714 315
Årets resultat		34 814	-86 039
		<u>511 245</u>	<u>628 276</u>
Summa eget kapital		30 417 451	30 382 637
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	5 782 500	5 812 500
Leverantörsskulder		116 891	78 301
Övriga kortfristiga skulder		1 688	1 565
Momsskuld		54 557	49 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	336 911	292 714
		<u>6 292 547</u>	<u>6 234 306</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 709 998	38 616 943

ep
AR
AL
AN

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen uppgår statlig fastighetsskatt till 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2020	2019
Byggnad	120 år	
Grundförbättringsarbeten	100 år	100 år
Hissrenovering	20 år	20 år
Installation fiber	5 år	5 år

Not 1

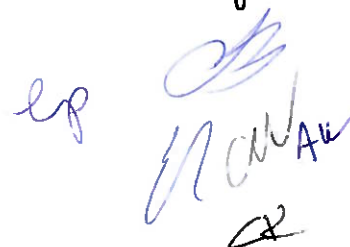
Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	730 117	730 117
Hyror	751 191	728 973
Hysesrabatter	-29 642	0
Fastighetsskatt	71 160	71 160
Övriga intäkter	8 725	8 162
Summa	1 531 551	1 538 412

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 2	2020	2019
Driftskostnader		
Fastighetskostnader		
Förbrukningsinventarier	99	3 489
Förbrukningsmaterial	1 172	2 914
Snöröjning	8 121	3 613
Städning, extern	41 136	40 128
Torkmattor	6 456	6 932
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	13 125	0
Hissbesiktning	3 764	1 839
Energideklaration	8 744	0
Klottersanering	6 750	0
Trädgård	800	500
	<u>90 167</u>	<u>59 415</u>
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	42 204	64 205
Värmekostnader	211 996	220 612
Vattenavgifter	29 136	27 752
Sophämtning	32 492	29 278
Grovsopor	0	10 025
	<u>315 828</u>	<u>351 872</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 100	34 431
Tomträttsavgäld	433 300	384 975
Fiber / Kabel-TV	57 418	57 316
	<u>528 818</u>	<u>476 722</u>
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	<u>98 311</u>	<u>97 323</u>
Summa driftskostnader	1 033 124	985 332
Not 3		
Reparationer o underhåll		
Bostäder	0	1 214
Tvättstuga	14 329	12 636
Vatten / Avlopp	0	2 958
Värmeanläggning	2 580	170 187
Ventilation	4 589	231 800
Hiss	6 835	12 357
Låssystem	0	1 638
Försäkringsskador	3 128	0
Övrigt underhåll	4 035	3 198
	<u>35 496</u>	<u>435 988</u>
Not 4		
Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	13 000	0
Förvaltningsarvode	22 158	22 158
Övriga förvaltningskostnader (stämma mm)	2 603	19 603
Bankkostnader	2 568	2 625
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 420	4 340
	<u>44 749</u>	<u>48 726</u>

Not 5	2020	2019
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	35 944 352	35 944 352
Investeringar under året	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 944 352	35 944 352
Ingående avskrivningar	-600 145	-554 649
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-307 120</u>	<u>-45 496</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-907 265	-600 145
Utgående redovisat värde	35 037 087	35 344 207
Marken är upplåten med tomträtt.		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 860 000	24 860 000
Taxeringsvärde mark	<u>40 056 000</u>	<u>40 056 000</u>
	64 916 000	64 916 000
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	57 800 000	57 800 000
Lokaler	7 116 000	7 116 000
Not 6		
Förbättringar	2020	2019
Hissrenovering 2004	<u>125 625</u>	<u>125 625</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 625	125 625
Ingående avskrivningar	-100 496	-94 215
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-6 281</u>	<u>-6 281</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 777	-100 496
Utgående redovisat värde	18 848	25 129
Not 7		
Maskiner och inventarier	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	20 887	20 887
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 887	20 887
Ingående avskrivningar	-20 887	-20 887
Årets avskrivningar enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 887	-20 887
Utgående redovisat värde	0	0
Not 8		
Installationer		
Ingående anskaffningsvärden	142 643	142 643
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 643	142 643
Ingående avskrivningar	-142 643	-126 118
Årets avskrivningar enligt plan	<u>0</u>	<u>-16 525</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 643	-142 643
Utgående redovisat värde	0	0

ep


Not 9	2020	2019
Övriga fordringar		
Skatteverket, skattekontot	12 549	12 549
Skattefordringar	57 713	58 701
Projekt balkonger	27 500	0
Brf Kobran	28 512	33 226
Övriga kortfristiga fordringar	820	820
	<u>127 094</u>	<u>105 296</u>

Not 10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	13 115	11 869
Upplupen hyresintäkt	24 381	71 160
Förutbetalda driftkostnader	10 307	9 057
Förutbetald tomträttsavgäld	110 050	103 150
	<u>157 853</u>	<u>195 236</u>

Not 11

Kassa och bank

Handelsbanken, affärskonto	811 331	423 821
Handelsbanken, checkkonto, Amortering	500 484	500 484
Handelsbanken, e-sparkonto, Buffert	2 051	2 051
	<u>1 313 866</u>	<u>926 356</u>

Not 12

Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Belopp 2020	Belopp 2019
Långgivare, nr och räntesats			
<i>Långfristiga lån</i>			
Stadshypotek nr 181231 Ränta 1,38%	2024-06-30	2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
<i>Kortfristiga lån</i>			
Stadshypotek nr 967350 Ränta 1,55%	90-dagars	2 782 500	2 812 500
Stadshypotek nr 776124 Ränta 1,55%	90-dagars	1 000 000	1 000 000
		<u>5 782 500</u>	<u>5 812 500</u>

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

Not 13

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	13 602	13 118
Förutbetalda årsavgifter och hyror	230 486	171 238
Upplupen el	5 911	14 319
Upplupen värme	28 253	28 937
Upplupen VIA	4 861	9 272
Upplupen sophämtning	8 123	7 344
Trappstädning	3 966	3 883
Snöjouravtal	6 288	0
Revision	13 000	0
Förvaltning	22 158	44 316
Övrigt	263	287
	<u>336 911</u>	<u>292 714</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EP", "E/CAN", "AK", and a large stylized signature.

Not 14

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar

10 200 000

10 200 000

Eventalförpliktelser


Inga

Inga

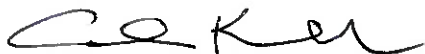
Stockholm den 12 maj 2021



.....
Eva Pålsson



.....
Olof Bexell



.....
Carolina Palo Kobak



.....
Elin Sundberg



.....
Claes Warfvinge

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 12 maj 2021.



.....
Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Anaconda

Org.nr 769604-3038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Anaconda för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en icke kvalificerad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-06-07 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 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 Anaconda för räkenskapsåret 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:

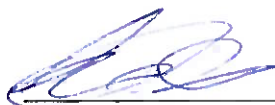
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 den 12 maj 2021



Anders Karlén
Auktoriserad revisor