

Årsredovisning

för

Brf Vinstocken

769617-6846

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Vinstocken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har till följd av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 1 april 2008 fastigheten Årstadalsskolan 2 i Stockholms kommun. Föreningen äger marken. På fastigheten har föreningen låtit JM AB uppföra två flerbostadshus i fem våningar med 72 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala boytan är cirka 6 167 kvm.

I byggnaderna finns en garageanläggning och utomhus finns en gästparkering. Se vidare under Föreningens lokaler.

Gemensamma utrymmen

I byggnaderna finns en lokal som medlemmar i föreningen kan hyra som övernattningslägenhet samt ett rum för möten. En tvättstuga samt flera cykelrum respektive barnvagnsrum finns, samt ett aktivitetsrum med möjlighet att bland annat spela bordtennis.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning gällande gata med vändplan, park, och gatubelysning samt andra för fastigheten nödvändiga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende in- och utfart. Servitut avseende underjordiska fjärrvärmeledningar samt nyttjanderätt i samband med byggnation av grannfastigheten belastar föreningen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens lokaler

Föreningens garageanläggning har 55 bilplatser, varav 22 el-laddplatser, samt 4 motorcykelplatser. Sedan den 1 juni 2019 förvaltar föreningen garaget i egen regi. Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av platser i garaget till externa hyresgäster.

År 2019 genomfördes en dragning av el som täcker samtliga garageplatser för att möjliggöra framtida installationer av ytterligare laddboxar.

Föreningen har också en gästparkering med 6 platser varav 2 platser som upplåts till M för poolbilar. Gästparkeringen administreras via APCOA Sverige Parking AB.

Fastighetens taxeringsuppgifter/Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet är 193 000 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 115 000 000 kr och markvärdet utgör 78 000 000 kr. Byggnadens värdeår är 2009.

Den tioåriga lätttnadsperioden avseende fastighetsavgift gick ut 2019 vilket innebär att full fastighetsavgift ska betalas avseende bostadslägenheter från och med 2020. Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga avtal

Brf Vinstocken har följande väsentliga avtal avseende teknisk och ekonomisk förvaltning:

<u>Avtal för</u>	<u>Leverantör</u>	<u>Giltighetstid</u>
Fastighetsskötsel, inklusive jour	Wahlings Installationservice AB	tills vidare
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB	2023-12-31
Underhållsplanering	Fastum AB	tills vidare
Hisservice, inklusive jour	Kone AB	tills vidare
Taskottning, underhållskontroll	LW Plåtslageri AB	tills vidare
Källsortering	SITA Sverige AB	tills vidare
Snöröjning	Allgranth Fastighets AB	tills vidare
Städning	KEAB Gruppen	tills vidare
Triple-play och fibernät	Telia AB	tills vidare
Styr- och reglerövervakning, energistatistik	KTC Control AB	2022-06-26
Nyttjanderätter för bilplatser i bilpool	M (Volvo Car Mobility)	2023-03-15

Avtal som gäller tills vidare har förlängts utan att omförhandlas. De gäller då i regel 1 år i taget såvida inte uppsägning sker viss tid före aktuellt slutdatum.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick 2020 till 670 (670) kr/kvm boarea per år och inkluderar vatten, värme samt abonnemang avseende telefoni, TV och bredband. Årsavgiften höjs med 2% från januari 2021.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Under året har föreningen gjort extra amortering på 1 846 164 kr utöver fastställd serieplan. Totalt har 2 271 164 kr (1 400 000 kr) amorterats under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin (Covid-19) som drabbade världen i början av 2020 har påverkat föreningens verksamhet endast i begränsad omfattning. Årsstämman i maj genomfördes digitalt. Styrelsemöten därefter har hållits digitalt. Möten med utomstående har genomförts digitalt, förutom när personligt möte har varit nödvändigt. Beläggningen avseende gästlägenheten har näst intill halverats jämfört med tidigare år vilket påverkat intäkterna med ett mindre belopp.

Viktigare händelser i övrigt under året:

- Styrelsen har under året hållit 12 (13) protokollförda möten.
- Tre av fastighetslånen har omsatts.
- Underhållsplanen har uppdaterats.
- Avtal avseende ekonomisk förvaltning har omförhandlats.
- Avtal avseende sommarunderhåll av gården har omförhandlats.
- Avtal avseende fjärrvärmelieferans har omförhandlats.
- Installation av ytterligare tio laddboxar i garaget, med bidrag från Naturvårdsverket.
- Undercentralen har uppgraderats med nya styrdatorer, flera larmfunktioner, samt effektbegränsning avseende fjärrvärme.
- Utebelysning har uppgraderats till LED, fått nya armaturer och insatser för bättre ljusspridning.
- Hissbelysning har uppgraderats till LED.
- Nytt passersystem har upphandlats och installation har skett i början av 2021.
- Påbörjat arbete med att undersöka förutsättningar för solcellsinstallation på tak.
- Två lyckade städdagar har genomförts med god uppslutning och glad stämning, trots att den sedvanliga förtäringen begränsades till följd av pandemin.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 126 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 18 (15) st samt antalet avgående medlemmar 21 (16) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 123 medlemmar.

Under året har 11 (14) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att 1 (2) lägenheter upplåtits i andrahand.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tomas Berglund Sören Arvidsson Erik Danielsson Cecilia Allard Yngve Ornerud	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Parisa Klaar
-------------	--------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Valberedning

Anna Östling Michael Källbäcker Anita Parmér	Sammanställande
--	-----------------

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig revisor Ella Bladh, auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Från och med 2014 infördes nya samlade regelverk (de så kallade K-regelverken) för företag i Sverige. Standardregelverket benämns K3, men för mindre företag och ekonomiska föreningar finns ett förenklat regelverk, K2, som Brf Vinstocken tillämpar. Under 2014 kom också ett förtydligande av reglerna för avskrivning innebärande att bostadsföretag inte får använda progressiv avskrivning för sina byggnader. Detta innebar en kraftig ökning av kostnaden för avskrivning vilket leder till att föreningen redovisar ett lägre resultat än enligt ursprunglig ekonomisk plan. För en bostadsrättsförening är dock det viktiga att årsavgiften sätts så att den täcker föreningens övriga kostnader, inklusive de för planerat underhåll de närmaste åren. Därtill måste föreningens egna kapital räcka till för att ta eventuella underskott under de närmaste åren. Brf Vinstocken har en stark balansräkning med en soliditet om över 80%.

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 078	5 024	4 995	4 991
Resultat efter finansiella poster (tkr)	385	343	571	128
Soliditet (%)	83,2	82,5	82,0	81,3
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	2 119	2 062	2 290	1 847
Årsavgifter/kvm (kr)	670	670	670	670
Lån per kvm boarea (kr)	6 894	7 262	7 489	7 878
Fastighetens belåningsgrad (%)	16	17	17	18
Skuldränta (%)	0,9	0,9	0,9	1,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 132 000	120 767 000	1 387 825	170 513	343 211	220 800 549
Disposition av föregående års resultat:			500 000	-156 788	-343 211	1
Årets resultat					385 232	385 232
Belopp vid årets utgång	98 132 000	120 767 000	1 887 825	13 725	385 232	221 185 782

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 725
årets vinst	385 232
	398 957

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	695 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-334 684
i ny räkning överföres	38 641
	398 957

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 077 785	5 024 353
Övriga rörelseintäkter	3	78 000	113 692
Summa rörelseintäkter		5 155 785	5 138 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 010 656	-2 014 593
Övriga externa kostnader	5	-359 264	-452 780
Personalkostnader	6	-252 452	-178 718
Avskrivningar		-1 733 776	-1 718 851
Summa rörelsekostnader		-4 356 148	-4 364 942
Rörelseresultat		799 637	773 103
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 405	-429 892
Summa finansiella poster		-414 405	-429 892
Resultat efter finansiella poster		385 232	343 211
Årets resultat		385 232	343 211

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	263 782 743	265 231 594
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	243 075	0
Pågående nyanläggningar	10	0	257 342
Summa materiella anläggningstillgångar		264 025 818	265 488 936
Summa anläggningstillgångar		264 025 818	265 488 936
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 397	0
Övriga fordringar	11	1 188 075	1 753 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	81 684	63 913
Summa kortfristiga fordringar		1 278 156	1 817 436
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		411 256	360 317
Summa kassa och bank		411 256	360 317
Summa omsättningstillgångar		1 689 412	2 177 753
SUMMA TILLGÅNGAR		265 715 230	267 666 689

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		218 899 000	218 899 000
Fond för yttre underhåll		1 887 825	1 387 825
Summa bundet eget kapital		220 786 825	220 286 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 725	170 513
Årets resultat		385 232	343 211
Summa fritt eget kapital		398 957	513 724
Summa eget kapital		221 185 782	220 800 549
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	32 507 626	44 286 590
Summa långfristiga skulder		32 507 626	44 286 590
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 15	10 007 800	500 000
Leverantörsskulder		100 423	200 629
Skatteskulder		13 576	124 956
Övriga skulder		506 507	550 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 393 516	1 203 761
Summa kortfristiga skulder		12 021 822	2 579 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 715 230	267 666 689

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.om. 2020 som kortfristiga skulder. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden är linjär (konstant belopp varje år).

Till och med 2013 tillämpades progressiv (ökande) avskrivning avseende byggnader.

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	12-15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån per kvm boarea (kr)

Föreningens totala låneskuld dividerat med antalet kvm boarea.

Skuldränta (%)

Föreningens kostnad för fastighetslån dividerat med genomsnittlig låneskuld

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens låneskuld i relation till bokfört värde på föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 130 928	4 130 928
Garage och parkering	884 955	802 771
Gästlägenhet	28 250	51 750
Övriga objekt	33 651	38 905
	5 077 784	5 024 354

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Erhållna försäkringsersättningar	78 000	113 692
	78 000	113 692

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	64 792	57 308
Trädgårdsskötsel	73 445	107 894
Städkostnader	123 526	134 010
Hyra av entrémattor	14 335	16 132
Snöröjning/sandning	43 165	72 356
Drift	11 102	0
Serviceavtal	9 600	9 600
Hisskostnader	85 601	78 300
Besiktningkostnader	1 071	227 347
Inköp av parkeringstjänster	0	14 752
Gemensamhetsanläggning	50 000	100 000
Reparationer	154 247	133 958
Reparationer och underhåll garage	24 141	28 502
Planerat underhåll	334 684	45 036
El	223 828	210 037
Värme	333 765	351 037
Vatten och avlopp	101 890	111 628
Avfallshantering	68 902	69 789
Försäkringskostnader	94 724	81 855
Triple-play (TV, bredband, telefoni)	188 241	192 460
Övriga driftskostnader	9 597	15 335
Aktivering investering laddplatser 2018	0	-113 980
Erhållet bidrag från Naturvårdsverket 2018	0	71 238
	2 010 656	2 014 594

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	60 000	60 000
Fastighetsavgift	102 888	49 536
Revisionsarvode, inkl. rådgivning	41 791	36 409
Ekonomisk förvaltning	72 978	69 247
Bankkostnader	2 244	2 990
Juridisk konsultation	33 750	166 825
Underhållsplan	11 851	11 439
Konsultarvoden	2 400	21 630
Övriga förvaltningskostnader	3 481	15 112
Kreditupplysningar	11 563	0
Övriga poster	16 318	19 592
	359 264	452 780

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	192 095	136 000
Sociala avgifter	60 357	42 718
	252 452	178 718

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 330 000	276 330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 330 000	276 330 000
Ingående avskrivningar	-11 098 406	-9 379 555
Årets avskrivningar	-1 718 851	-1 718 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 817 257	-11 098 406
Utgående redovisat värde	263 512 743	265 231 594

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Årets anskaffning	270 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 000	0
Utgående redovisat värde	270 000	0

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Årets anskaffning/omklassificering	508 298	0
Avgår bidrag från Naturvårdsverket	-250 298	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 000	0
Årets avskrivningar	-14 925	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 925	0
Utgående redovisat värde	243 075	0

Not 10 Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 342	0
Investering laddplatser 2018	0	113 980
Bidrag Naturvårdsverket 2018	0	-71 238
Investering laddplatser 2019	0	214 600
Omklassificering till Installationer	-257 342	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	257 342
Utgående redovisat värde	0	257 342

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	22 720	143 094
Avräkningskonto förvaltare	1 165 355	1 610 429
	1 188 075	1 753 523

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 496	21 238
Förutbetald förvaltning	18 401	18 244
Förutbetalda bredbandskostnader	16 382	16 038
Upplupna intäkter garage/parkering	5 059	4 519
KTC kontroll	13 473	0
Hemsida årsavgift	3 873	3 873
	81 684	63 912

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,56	2023-11-28	8 175 000	8 647 500
SEB	1,12	2021-11-28	9 607 800	9 707 800
SEB	0,71	2025-06-28	8 119 226	8 599 226
SEB	0,54	2022-11-28	9 000 000	10 118 664
SEB	1,16	2022-11-28	7 613 400	7 713 400
			42 515 426	44 786 590
Kortfristig del av långfristig skuld			10 007 800	500 000

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

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 9 507 800 kronor

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 933	2 272
Upplupna styrelsearvoden samt sociala avgifter	248 647	105 405
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	448 289	412 782
Fastighetsel	29 067	23 240
Fjärrvärme	35 199	35 895
Vatten	26 668	25 813
Avfall	11 902	10 563
Reparationer	1 600	0
Städ	10 211	10 211
Juridiska kostnader	0	47 580
Reservering för gemensamhetsanläggning	550 000	500 000
	1 393 516	1 203 761

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	57 500 000	57 500 000
	57 500 000	57 500 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tomas Berglund
Ordförande

Erik Danielsson

Sören Arvidsson

Cecilia Allard

Yngve Ornerud

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Vinstocken.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-07 09:12:04

Dokumentet är undertecknat av:

 YNGVE ORNERUD (19530804XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-06 17:07:52
 Sören Arvidsson (19560221XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-06 18:16:25
 CECILIA ALLARD (19711201XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-06 18:51:04
 Tomas Berglund (19790411XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-06 20:59:43
 ELLA BLADH (19570728XXXX) Revisor	2021-04-07 09:12:04
 Erik Edvard Danielsson (19680107XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-06 18:36:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Vinstocken.pdf (205125 byte)

F49283A8B8BB01FD49DC89E1A1D626331157F2A225287743DDDF58923D64B67B60FF7401F4DE4D51A192
FC612F1FA2FBB02C0742E0CF5662BFB121E2B466E730

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinstocken, org.nr 769617-6846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-07 07:27:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post