

Årsredovisning 2020



Bostadsrättsföreningen Grand Central

Org nr 769629-1033

fastum

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 pe-riodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förutbetalda intäkter Intäkter som tillhör kommande räkenskapsåret men där faktura skickats eller betalning erhållits.

Förutbetalda kostnader Kostnader som tillhör kommande räkenskapsåret men där faktura erhållits eller betalning gjorts.

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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grand Central, med säte i Södertälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Grand Central i Södertälje kommun registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 juni 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Venus 1 i Södertälje kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 42 bostadsrätter samt tre lokaler.

Den totala boarean (BOA) är 3 661 kvm och lokalarean är 191 kvm.
Föreningen har 24 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

7 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 12 juli 2017. Garantitiden är fem år och löper fram till den 11 juli 2022.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande teknisk förvaltning.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Isa Grigo Enskild Firma	ja	27	2023-05-31
Johnny Issac Enskild Firma	ja	43	2022-09-14
Synexperten Scandinavian AB	ja	121	2023-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning lokaler.

Styrelse

Vid den ordinarie föreningsstämman den 29 juni valdes följande styrelse:

Ledamöter	Nils-Henrik Eriksson Rolf Blomgren Ingegerd Nydevik Madelene Nilsson Nebya Fortuna Russom
-----------	---

Suppleant	Daniel Tiberg
-----------	---------------

Vid styrelsemötet den 3 augusti beviljades Nebya Fortuna Russom utträde ut styrelsen.

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

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

En extrastämma hölls den 23 november för behandling av inkomna motioner till stämman 2019.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Rim Malki
Stefan Sundblad

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp (47 300 kr) exkl sociala avgifter att fritt fördela inom styrelsen. 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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 20 oktober 2016.

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. Avgifterna höjdes från den 1 januari med 1,6 %.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret (2017). Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Januari

Tillstånd gavs att Hyreslokal 1 (Synexperten) även får inrymma Bioliteklirik (skönhetssalong).

Juni

En digital ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni. Vid stämman var 15 medlemmar närvarande varav 12 var röstberättigade.

Inga motioner hade inkommit till föreningsstämman den 29 juni.

På grund av coronapandemin sköts styrelsens redovisning av motioner inkomna till stämman 2019 upp till en extra föreningsstämma under hösten 2020.

Juli

Under månaden avgick en styrelsemedlem ur styrelsen.

Augusti

Sittbänkarna längs garagefasaden mot Västra Kanalgatan ersattes med en plantering med rhododendron.

Besiktningssmärkningar som noterats i protokoll från garantibesiktningen kunde prickas av som åtgärdade.

Dock kvarstår frågan om fukt i garaget vid kall väderlek och snö som smält från bilarna. Frågan bevakas av oss och Bonava under Bonavas 10-åriga ansvarstid.

November

En digital extra föreningsstämma hölls den 23 november där styrelsen redovisade sin handläggning av inkomna motioner till föreningsstämman 2019.

Vid stämman var 13 medlemmar närvarande varav 12 var röstberättigade.

Vid stämman avslogs alla kvarvarande motioner förutom motionen avseende installation av solpaneler på taket för produktion av elektricitet.

För denna motion godkände stämman föreslagen budget under förutsättning att taket håller för extralasten från panelerna och att bygglov erhålles.

December

Tillstånd gavs att Hyreslokal 1 (Synexperten) även får inrymma floristverksamhet.

Vid styrelsemötet den 14 december beslutade styrelsen att avsluta projektet avseende solpaneler på grund av att hållfasthetsberäkningar har visat att taket inte håller för extralast från solpaneler.

Januari 2021

Den 22 december 2020 erhöll styrelsen en kompletterande rapport från vår konsult COWI avseende takets hållfasthet som visade att taket i stort är hållbart för solcellsinstallation dock med något mindre yta än tidigare tänkt nyttjandegrad.

Vid styrelsemötet den 11 januari beslutade styrelsen därför att upphäva beslutet från styrelsemötet den 14 december 2020 att avsluta solcellsprojektet och därmed återaktiverades projektet.

Allmänt.

Under året har utbetalningar skett till styrelsemedlemmar för utlägg avseende kontorsmateriel mm. Samtliga utlägg har godkänts och protokollförts vid styrelsemöten.

På grund av den rådande covidpandemin erbjöd styrelsen våra tre hyresgäster (Synexperten, skräddaren Johnny Issac och guldsmeden Isa Grigo) en 50% reduktion av hyran under perioden 1 juli till och med 31 december 2020 med full återbetalning av reduktionen under perioden 1 juli 2021 till och med 30 juni 2022.

Avtal om detta har tecknats med Synexperten och Johnny Issac. Isa Grigo tackade nej till erbjudandet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 68 (66) medlemmar. Under året har 6 (9) medlemmar tillträtt samt 4 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (7) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 923	2 958	2 890
Resultat efter finansiella poster (tkr)	221	268	44
Soliditet (%)	71,4	71,2	70,8
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 486	1 533	1 307
Fastighetslån/kvm	13 328	13 403	13 656
Årsavgifter/kvm	620	610	598

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

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 675 000	225 539	-72 062	267 648	123 096 125
Disposition av föregående års resultat:		195 586	72 062	-267 648	0
Årets resultat				221 156	221 156
Belopp vid årets utgång	122 675 000	421 125	0	221 156	123 317 281

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	221 156
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	115 560
extraavsättning till yttre fonden	105 596
i ny räkning överföres	0
	221 156

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 923 150	2 958 406
Övriga rörelseintäkter	3	247 984	275 848
Summa rörelseintäkter		3 171 134	3 234 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-967 328	-1 007 211
Övriga externa kostnader	5	-253 395	-207 740
Personalkostnader	6	-54 719	-53 997
Avskrivningar		-1 265 044	-1 265 044
Summa rörelsekostnader		-2 540 486	-2 533 992
Rörelseresultat		630 648	700 262
Finansiella poster			
Räntekostnader		-409 492	-432 614
Summa finansiella poster		-409 492	-432 614
Resultat efter finansiella poster		221 156	267 648
Årets resultat		221 156	267 648

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	170 051 739	171 316 783
Pågående nyanläggningar		55 754	0
Summa materiella anläggningstillgångar		170 107 493	171 316 783
Summa anläggningstillgångar		170 107 493	171 316 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 095	4 452
Övriga fordringar	8	2 565 312	1 419 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131 336	123 517
Summa kortfristiga fordringar		2 697 743	1 547 053
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 010	24 310
Summa kassa och bank		24 010	24 310
Summa omsättningstillgångar		2 721 753	1 571 363
SUMMA TILLGÅNGAR		172 829 246	172 888 146

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 675 000	122 675 000
Fond för yttre underhåll		421 125	225 539
Summa bundet eget kapital		123 096 125	122 900 539
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	-72 062
Årets resultat		221 156	267 648
Summa fritt eget kapital		221 156	195 586
Summa eget kapital		123 317 281	123 096 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	32 525 000	48 842 058
Summa långfristiga skulder		32 525 000	48 842 058
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 267 058	225 752
Leverantörsskulder		84 248	41 711
Skatteskulder		107 880	108 540
Övriga skulder		42 534	55 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	485 245	518 226
Summa kortfristiga skulder		16 986 965	949 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 829 246	172 888 146

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		221 156	267 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 265 044	1 265 044
Förändring skatteskuld/fordran		-660	53 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 485 540	1 586 632
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 357	-1 288
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 171	-94 234
Förändring av leverantörsskulder		42 536	-21 238
Förändring av kortfristiga skulder		15 995 125	121 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 519 387	1 590 989
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-55 754	-35 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 754	-35 890
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-16 317 058	-951 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 317 058	-951 504
Årets kassaflöde		1 146 575	603 595
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 387 794	784 200
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 534 369	1 387 795

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 268 804	2 233 068
Hyror lokaler	309 758	382 034
P-plats och garage	344 588	343 304
	2 923 150	2 958 406

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vatten	83 388	96 400
El	164 201	176 448
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	0	3 000
Avgift andrahandsupplåtelse	394	0
	247 983	275 848

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	90 343	126 944
Trädgårdsskötsel	42 082	15 781
Städkostnader	64 638	25 587
Hyra av entrémattor	24 035	23 348
Hisskostnader	28 088	29 275
Reparationer	26 002	41 759
Spolning av garagebrunn	22 907	24 974
El	239 402	265 321
Värme	228 660	238 671
Vatten och avlopp	92 402	89 136
Avfallshantering	75 719	92 207
Försäkringskostnader	29 850	28 246
Övriga kostnader	3 200	5 963
	967 328	1 007 212

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	53 940	53 940
Datorkommunikation	18 242	15 845
Föreningsstämma, styrelsemöten mm	37 347	17 234
Revisionsarvode	20 792	19 554
Ekonomisk förvaltning	67 207	67 206
Bankkostnader	2 350	2 500
Juridisk konsultation	6 650	4 703
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 142
Mätdata-tjänster	30 198	12 143
Övriga poster	11 485	9 472
	253 395	207 739

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	46 300	44 367
Sociala avgifter	8 419	9 630
	54 719	53 997

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	126 360 890	126 325 000
Inköp	0	35 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	126 360 890	126 360 890
Ingående avskrivningar	-2 844 107	-1 579 063
Årets avskrivningar	-1 265 044	-1 265 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 109 151	-2 844 107
Ingående anskaffningsvärde mark	47 800 000	47 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	47 800 000	47 800 000
Utgående redovisat värde	170 051 739	171 316 783

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	54 952	55 600
Avräkningskonto förvaltare	2 510 360	1 363 484
	2 565 312	1 419 084

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	10 111	9 629
Bredband	2 306	2 283
Ekonomisk förvaltning	15 779	15 581
Entrémattor	5 140	5 169
Upplupna intäkter avs el och vatten	98 000	90 855
	131 336	123 517

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,85	2021-09-01	1 267 058	1 292 810
Stadshypotek	0,96	2021-09-01	14 800 000	15 000 000
Stadshypotek	0,75	2022-09-01	14 750 000	14 750 000
Stadshypotek	0,71	2023-09-01	17 975 000	18 025 000
Avgår: kortfristig del			-16 267 058	-225 752
			32 525 000	48 842 058

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 att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 16 067 058 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 425 752 kr, varav ingår i lån som förfaller 225 752 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	32 591	34 903
Upplupna styrelsearvoden	31 500	29 700
Beräknade upplupna sociala avgifter	5 000	6 850
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
El	25 549	24 954
Fjärrvärme	26 895	27 998
Avfallskostnader	3 427	2 516
Förutbetalda avgifter och hyror	340 283	371 305
	485 245	518 226

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	51 500 000	51 500 000
	51 500 000	51 500 000

Södertälje 2021-03-21



Nils-Henrik Eriksson



Rolf Blomgren




Madelene Nilsson



Ingegerd Nydevik

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grand Central, org.nr 769629–1033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grand Central 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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 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 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 Grand Central 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 24 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

fastum

www.fastum.se | 90 220