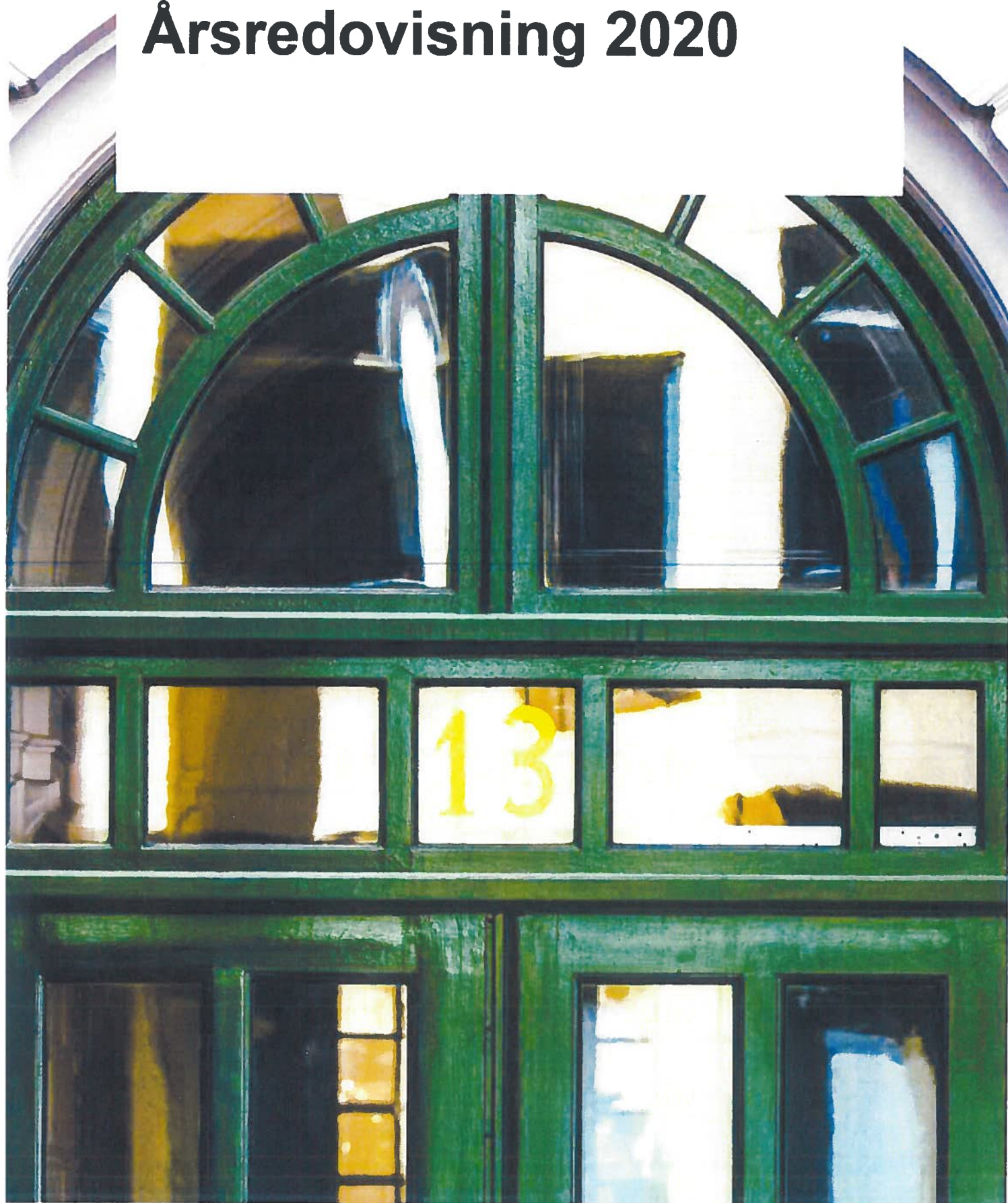


Brf Tavelsjön


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Allt förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Årsredovisning för
Brf Tavelsjön
716421-9409

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tavelstjörn (716421-9409) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-07 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-10.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen äger två fastigheter, Flåsjön 2 i Stockholms kommun med adress Tavelstjörvägen 2 A-B, SE-120 59 Årsta och fastigheten Siljan 4 i Stockholms kommun med adress Årstavägen 131-133, SE-120 58 Årsta. Fastigheterna byggdes år 2005 och marken innehas med äganderätt.

Total byggrätt: cirka 3 649 m², varav 2 671 m² utgör faktisk lägenhetsyta (Boarea, BOA).

Innehavet specificeras i nedanstående tabell:

Antal (st)	Benämning	Total BOA (kvm)
41	Bostadsrättslägenheter	2671
24	Parkeringsplatser utomhus	
2	Garageplatser	
4	MC-platser i garage	

De 24 parkeringsplatserna utomhus är försedda med motorvärmarruttag.

Lägenheterna är fördelade enligt nedanstående tabell:

Antal (st)	Storlek
9	2 rum och kök
18	3 rum och kök
12	4 rum och kök
2	6 rum och kök

✓

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tavelstjörn (716421-9409) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-07 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-10.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen äger två fastigheter, Flåsjön 2 i Stockholms kommun med adress Tavelstjörvägen 2 A-B, SE-120 59 Årsta och fastigheten Siljan 4 i Stockholms kommun med adress Årstavägen 131-133, SE-120 58 Årsta. Fastigheterna byggdes år 2005 och marken innehas med äganderätt.

Total byggrätt: cirka 3 649 m², varav 2 671 m² utgör faktisk lägenhetsyta (Boarea, BOA).

Innehavet specificeras i nedanstående tabell:

Antal (st)	Benämning	Total BOA (kvm)
41	Bostadsrättslägenheter	2671
24	Parkeringsplatser utomhus	
2	Garageplatser	
4	MC-platser i garage	

De 24 parkeringsplatserna utomhus är försedda med motorvärmarruttag.

Lägenheterna är fördelade enligt nedanstående tabell:

Antal (st)	Storlek
9	2 rum och kök
18	3 rum och kök
12	4 rum och kök
2	6 rum och kök

✓

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-25 och på grund av covid-19 hölls stämman digitalt. På stämman deltog nitton medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Massoud Ahmadi	Ordförande/Kassör
Maria Thufvesson	Sekreterare
Joakim Norberg	Kassör
Nicklas Mikiasson	Kommunikatör
Linda Persson	Ledamot

Britta Byström	Suppleant
Karin Bjurn	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Extern revisor har varit Jonas Svensson (Ernst & Young AB) och Ulf Larsson har varit föreningsrevisor. Båda valdes vid föreningsstämman. Valberedningen har sedan årsmötet utgjorts av Adam Forsström och Mikael Schwartz. Joakim Norberg valde att lämna sin plats i styrelsen i slutet av 2020.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Taksäkerheten uppdaterad enligt underhållsplan.
2019	Investering i ny cykelförvaring i garaget.
2020	Målning och uppfräschning av entréer och räcken i trapphus.
2020	Spolning av avloppsstammar.
2020	Reparation av två av föreningens hissar.

Under år 2021 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Framtida större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2021	Reparation och underhåll av ventilationen i tvättstugan.
2021	Investering i bättre utomhusbelysning kring våra fastigheter.
2021	Markarbeten på grund av sättningar vid entré utanför Tavelstjörvägen 2B.
2021	Investering i sortering av matavfall.
2022	Renovering av entrépartier/dörrar

✓

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Januari: Uppfräschning av våra trapphus där samtliga entréer målas. Även räcken och handledare från plan 0-4 målas.
Avtalet med Green Landscaping gällande markskötsel sägs upp.
- Juni: Årsstämman anordnas i slutet av månaden. På grund av covid-19 hålls stämman något senare än vanligt och i digital form.
- Juli: Nya styrelsen tillträder.
- Oktober: Samtliga avloppsstammar spolas.
Höststädning där luftfilter och brandvarnare delas ut till närvarande medlemmar. Övriga medlemmar fick dessa senare.
Hissen i 2A gick sönder och var ur drift en vecka.
- November: Hissen i 131:an gick sönder och var ur drift nästan en vecka.
- December: Ett avtal tecknas med en ny entreprenör gällande markskötsel.

Medlemsinformation

Vid årets ingång fanns 63 medlemmar, fyra medlemmar har tillkommit och fyra har utträtt ur föreningen. Vid årets slut fanns 63 medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god med bra kassalikviditet. Amorteringen är sexhundrafem tusen (605 000) kr per år under en treårsperiod i enlighet med styrelsebeslut 2020-10-04.

Föreningen har svenska kronor som redovisningsvaluta.

7

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 397	2 386	2393	2314
Resultat efter fin. poster (tkr)	-326	-77	-175	86
Soliditet (%)	68,4	68,1	67,6	67,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	53 720 000	-	1 625 505	-2 068 366	-76 551	53 200 589
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			92 114	-92 114		
Balanseras i ny räkning				-76 550	76 551	
Årets resultat					-325 997	-325 998
Belopp vid årets utgång	53 720 000	-	1 717 619	-2 237 030	-325 997	52 874 591

2

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-2 237 030
Årets resultat	-325 998
Totalt	-2 563 028
Avsättning till yttre fond	100 000
Uttag ur yttre fond	-407 802
Balanseras i ny räkning	-2 255 226
Summa	-2 563 028

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

?

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 396 993	2 386 422
Övriga rörelseintäkter	3	6 113	2 369
Summa rörelseintäkter		2 403 106	2 388 791
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 634 197	-1 298 697
Övriga externa kostnader	5	-53 258	-36 382
Personalkostnader och arvoden	6	-70 938	-78 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-683 207	-724 677
Summa rörelsekostnader		-2 441 600	-2 137 992
Rörelseresultat		-38 494	250 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 599	-327 374
Summa finansiella poster		-287 503	-327 350
Resultat efter finansiella poster		-325 997	-76 551
Resultat före skatt		-325 997	-76 551
Skatter			
Årets resultat		-325 997	-76 551

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	75 657 675	76 323 015
Inventarier, maskiner och installationer	8	89 321	107 188
Summa materiella anläggningstillgångar		75 746 996	76 430 203
Summa anläggningstillgångar		75 746 996	76 430 203
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	300
Skattekonto		3 003	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 582	19 372
Summa kortfristiga fordringar		18 585	19 762
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 513 632	1 695 028
Summa kassa och bank		1 513 632	1 695 028
Summa omsättningstillgångar		1 532 217	1 714 790
SUMMA TILLGÅNGAR		77 279 213	78 144 993

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 720 000	53 720 000
Fond för yttre underhåll		1 717 619	1 625 505
Summa bundet eget kapital		55 437 619	55 345 505
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 237 030	-2 068 366
Årets resultat		-325 997	-76 551
Summa fritt eget kapital		-2 563 027	-2 144 917
Summa eget kapital		52 874 592	53 200 588
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 717 496	24 078 736
Summa långfristiga skulder		16 717 496	24 078 736
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	7 344 772	540 000
Leverantörsskulder		77 572	84 381
Skatteskulder		3 461	2 323
Övriga skulder		16 650	11 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 670	227 265
Summa kortfristiga skulder		7 687 125	865 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 279 213	78 144 993

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad (nyttjandeperiod 100 år är oförändrad)	1%	(1%)
Markanläggning	20%	(20%)
Maskiner	10%	(10%)
Ombyggnad, taksäkerhet	5%	(5%)
Ombyggnad, cykelanstalt	2%	-

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

2

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 163 820	2 146 086
Hyror	230 019	234 677
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 075	5 579
Övriga hyresintäkter (öresutjämnning)	79	80
	2 396 993	2 386 422

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	-	2 369
Utdelning brandkontoret	6 113	-
Summa	6 113	2 369

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	63 657	64 604
Städning	63 412	61 729
Tillsyn, besiktning, kontroller	36 450	29 093
Trädgårdsskötsel	87 651	114 210
Snöröjning	37 719	62 624
Reparationer	154 146	120 643
EI	65 095	73 003
Uppvärmning	303 377	338 458
Vatten	69 009	44 812
Sophämtning	26 054	33 062
Försäkringspremie	19 987	19 524
Fastighetsavgift bostäder	58 589	56 457
Fastighetsskatt lokaler	3 370	3 370
Övriga fastighetskostnader	7 343	24 381
Kabel-tv/Bredband/IT	121 977	141 208
Förvaltningsarvode ekonomi	85 603	83 775
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 825	750
Panter och överlåtelser		7 208
Övriga externa tjänster	13 131	11 900
	1 226 395	1 290 811
Underhåll		
Lokaler		7 886
Gemensamma utrymmen	105 278	
Hissar	250 000	
Stamspolning	52 524	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 634 197	1 298 697

›

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	10 758	10 757
Besiktnings- och utredningskostnader	7 375	
Revisionarvode	35 125	25 625
Summa	53 258	36 382

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	53 500	61 000
Sociala kostnader	17 438	17 236
	70 938	78 236

Föreningen har ingen anställd personal.

2

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	61 417 095	61 417 095
-Ombyggnad	131 750	131 750
-Nyanskaffning ombyggnad	56 688	56 688
-Mark	21 000 000	21 000 000
-Markanläggning	83 781	83 781
	<u>82 689 314</u>	<u>82 689 314</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 366 299	-5 707 742
-Årets avskrivning enligt plan		-658 557
-Årets avskrivning byggnad	-651 024	-
-Årets avskrivning ombyggnad, cykelanstalt	-1 140	-
-Årets avskrivning ombyggnad, taksäkerhet	-6 588	-
-Årets avskrivning ombyggnad, taksäkerhet korrigerig från 2018	-6 588	-
	<u>75 657 675</u>	<u>76 323 015</u>
Redovisat värde vid årets slut		
Det är första året avskrivningar delas upp per klass Därför finns bristande jämförbarhet mellan åren		
Taxeringsvärde		
Byggnader	45 610 000	45 610 000
Mark	33 927 000	33 927 000
	<u>79 537 000</u>	<u>79 537 000</u>
Bostäder	79 200 000	79 200 000
Lokaler	337 000	337 000
	<u>79 537 000</u>	<u>79 537 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>323 406</u>	<u>323 406</u>
	323 406	323 406
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-216 218	-198 362
-Årets avskrivning enligt plan	-17 867	-17 856
	<u>-234 085</u>	<u>-216 218</u>
	<u>89 321</u>	<u>107 188</u>
Redovisat värde vid årets slut		

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 513 632</u>	<u>1 695 028</u>
Summa	1 513 632	1 695 028

γ

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2023-12-30	0,51%	5 121 564		5 121 564
Stadshypotek	2023-10-30	0,50%	5 630 995	-540 000	6 170 995
Stadshypotek	2023-10-30	1,05%	6 570 809	-16 468	6 587 277
Stadshypotek	2021-10-30	1,44%	6 738 900		6 738 900
			<u>24 062 268</u>	<u>-556 468</u>	<u>24 618 736</u>
Avgår kortfristig del av lån			-7 344 772		-540 000
Avser lån med slutförfallodatum 2021 om 6738 900 kr och 605 872 kr löpande amorteringar					
Långfristig del av lån			<u>16 717 496</u>		<u>24 078 736</u>

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader förutom de löpande amorteringarna om 605 872 kr.

Skulder efter balansdagen som beräknas betalas senare än 5 år efter balansdagen uppgå till

21 032 908

γ

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	28 881 000	28 881 000
Summa ställda säkerheter	28 881 000	28 881 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Genomgång av värmesystemet i alla fastigheter och undercentralen. Injustering av samtliga element i fastigheterna samt byte av samtliga termostater.

γ

Underskrifter

Stockholm 2021-09-16



Massoud Ahmadi-Djäm



Linda Persson



Niklas Mikiasson



Maria Tufvesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-21

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Ulf Larsson
Förtroendevald föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tavelstjön, org.nr 716421-9409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tavelstjön för år 2020-01-01 - 2020-12-31

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.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsned 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 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 av i Bostadsrättsföreningen Tavelsjön för år 2020-01-01 - 2020-12-31

samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betydande sätt.

Revisorers 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala den 21/12 2021

Ernst & Young AB

Jens Svensson
Auktoriserad revisor