

Årsredovisning
för
Brf Geringslådan
769618-7520

Räkenskapsåret

2020
030

BR

AL

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Geringslådan (769618-7520) får härmed avge 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Geringslådan 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Majrovägen 1, 3 och 5 samt Lingvägen 122. Bostadsrättsföreningen Geringslådan byggdes år 2009. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)	Bostadsrättsyta (kvm)
49	lägenheter, bostadsrätt	4035	3872

På föreningens fastighet finns 35 parkeringsplatser, 18 carportplatser och 17 markplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-28. På stämman deltog medlemmar från 15 lägenheter, dessutom representerades ytterligare 2 lägenheter med fullmakt. Totalt fanns alltså representanter för 17 av föreningens 49 lägenheter på plats.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-28 utgjorts av:

Idha Kjellberg	Ledamot (Ordförande, fastighet invändigt)
Andreas Lindell	Ledamot (Sekreterare, hemsida)
Jonas Andersson	Ledamot (Fastighet, praktiska göromål)
Anki Gunners	Ledamot (Ekonomiansvarig)
Tomas Lindgren	Ledamot (Fastighet ute)

Tillträdande medlemmar efter extra stämma 2020-11-02:

Andreas Thelander	Ledamot (Medlems- och parkeringsfrågor)
Anne-Marie Wennström	Ledamot (Ekonomiansvarig)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen. Detta innebär att alla avtal som tecknas av föreningen måste skrivas under av minst två i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden, varav 10 styrelsemöten, 2 stämmor med tillhörande konstituerande styrelsemöten samt 10 övriga möten (då bara en eller ett fåtal i styrelsen deltagit).

ny

AV
AC

Revisor har varit Daniel Yousif, BoRevision AB

Valberedningen har utgjorts av Lili Briese fram till och med ordinarie årsstämma. Under perioden mellan stämmorna har valberedning saknats. Sebastian Palmér och Jenny Engström valdes till ny valberedning på extra årsstämma 2020-11-02.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2013	Slipning och lackning av samtliga entréer utvändigt.
2014	Målning av entreplan i samtliga trapphus.
2014	Omdragning av VV och VVC, genomfört som garantiärende av byggherren då ursprunglig lösning inte var korrekt utförd.
2015	Byte av styrskofoder i samtliga hissar.
2015	Byte av korgdörrmotor på Majrovägen 1 och Lingvägen 122.
2016	Rengörning och injustering av ventilationssystem samt byte av köksfläktsfilter.
2016	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomförd och godkänd, nästa blir 2022.
2016	Spolning av samtliga avloppsstick, horisontella och vertikala.
2016	Investering i brandskydd: brandsläckare, utrymningsskyltar och brandvarnare till allmänna utrymmen samt kompletterande brandtätningar genomförda.
2017	Ommålning av cykelskjul
2017	Dränering av entréer och tätning av fönster i entréer.
2018	Ommålning av carport
2018	Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter
2020	Installation av ECO-saver konstantventiler för vattenbesparing
2020	Underhåll av träpartier utvändigt på entéer
2020	Byte av belysning i alla hissar
2020	Installation av nedfällbara stolar i alla portar

Planerade större underhålls- och investeringsåtgärder i närtid

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Installation av fullständigt skalskydd runt hela fastigheten
2021	Spolning av horisontella avloppsledning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tack vare aktivt arbete med att hela tiden sänka kostnaderna bedömde styrelsen att det fanns utrymme att ytterligare sänka avgifterna. Beslut fattades om sänkning av avgifterna med 8% 2020-04-01.

Under 2020 genomfördes inga städdagar utan i stället anlätades en extern fastighetsskötare för att, mot en ersättning, genomföra mindre uppdrag.

I januari 2020 förföll ett lån i Nordea på 11 721 666 kr. Efter upphandling under Q4 2019 där fyra banker kontaktades beslutade styrelsen att förlänga lånet genom Handelsbanken då deras offert bedömdes mest fördelaktig. Räntan på det nya lånet är 1,16% och förfallodag är 2028-01-30.

Under året har upphandling av ny ekonomisk förvaltare gjorts. Orsaken till upphandlingen var att det fanns kvalitetsbrister i leveransen från Effektiv Förvaltning. Styrelsen tog in offerter från fyra oberoende förvaltare varav Fastum bedömdes vara den bäst lämpade för föreningen. Uppsägning av avtal med Effektiv Förvaltning har därmed gjorts varmed Fastum tar över förvaltningen från och med 1 januari, 2021.

np

AW
AC

En extra stämma hölls 2020-11-02. Stämman godkände styrelsens förslag av bygge av staket och grindar runt föreningens parkeringsplatser-, sopstation och innergård till en kostnad av max 400 000 kr förutsatt att grinden ska gå att öppna manuellt vid behov. Även att räddningstjänst ska kunna ta sig igenom grinden.

Medlemsinformation

Totalt har det skett 11 stycken överlåtelse av lägenheter.

Vid årets början var antalet medlemmar 76 st. Under året har 21 stycken tillkommit samt 19 stycken avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 78 st.

Förvaltning

Föreningen har löpande avtal med följande leverantörer:

- Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av *Effektiv Förvaltning AB*.
- Den tekniska förvaltningen har under året skötts av *Lars Lundström Service AB*
- *Evident Clean* har skött städning.
- *Wahlings Installationsservice AB* har anlåtats för att sköta om föreningens undercentral, alltså värme- och ventilationssystemet.
- Föreningen har ett löpande avropsavtal med *EMJ Service* för snöröjning av taken om behov uppstår.
- *Cityhiss AB* underhåller och utför service på föreningens hissar.
- *KIWA Inspecta* sköter de årliga inspektionerna av föreningens hissar.
- BoRevision AB har skött revisionen av föreningen.
- Trädgårdsskötseln har skötts av *Lars Lundström Service AB*
- IT-tjänster (Bredband, TV samt telefoni) levereras av *Telenor AB* och ingår i de boendes årsavgifter till föreningen.
- Parkeringsövervakning utförs av *Aimo Park*
- Brandbesiktning utförs årligen av *Dafo Brand AB*

Styrelsen har löpande under året besiktigat föreningens fastighet. Avtal har setts över, för att föreningen ska ha så fördelaktiga och effektiva avtal som möjligt.

Ekonomi

Årsavgifterna och framtida underhåll

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, amortering, skatter och driftskostnader. Avgifterna avvägs i första hand utifrån ett kassaflödesperspektiv (hur mycket pengar som kommer in jämfört med hur mycket pengar som betalas ut i år) och ett underhållsperspektiv.

När det i en framtid är dags att utföra större underhåll på fastigheten kommer föreningen att ha amorterat av på det ursprungliga lånet, vilket skapar utrymme att finansiera nödvändigt större underhåll genom upptagande av nya lån. För löpande underhåll används det årliga kassaflödet i första hand.

Under 2020 har föreningen gjort en amorteringsökning med 40 000 till totalt 440 000 på helår. Avgifterna sänktes med 8% per 2020-04-01.

Avskrivningar

Föreningen tillämpar sedan 2014 en linjär avskrivningsmodell (istället för som tidigare en progressiv avskrivningsmodell), där vi kommer att skriva av 1% av fastighetens värde per år under 100 år.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized signature and the initials 'AL'.

Detta får till följd att föreningen från och med 2014 redovisar ett **bokföringsmässigt** underskott i våra årsredovisningar. Detta har dock ingenting med föreningens kassaflöde, eller uttag av årsavgifter, att göra.

Viktigt att notera är att vi har en god ekonomi där det i praktiken inte påverkar vår förenings situation när det gäller likviditeten, det vill säga tillgången på pengar eller föreningens möjlighet att betala räkningarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 184	3 401	3 557	3 555	3 343
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-750	164	-233	-164	-1 197
Soliditet (%)*	68,7	68,6	68,3	68,2	67,9
Årsavgift / m2 bostadsrättsyta (kr)	759	820	859	859	803
Lån / m2 bostadsrättsyta (kr)	9 916	10 027	10 048	10 120	10 223

*) Soliditet beräknas enligt formeln Eget kapital / Totala tillgångar

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 605 000	775 506	-3 350 313	163 927	86 194 120
Förändring av fond för yttre underhåll		198 942	-198 942		0
Balanseras i ny räkning			163 927	-163 927	0
Årets resultat				-750 178	-750 178
Belopp vid årets utgång	88 605 000	974 448	-3 385 328	-750 178	85 443 942

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 385 328
årets förlust	-750 178
	-4 135 506

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	198 942
	-4 334 448
	-4 135 506

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

AW
AL

Framtidsfrågor

Under året har 484 801 kr betalats för el och uppvärmning. Detta område har varit med på agendan på styrelsemöten 2020 och kommer även vara det under 2021. Här finns det mycket att spara med alternativa lösningar. Stämmobeslut gavs för att starta upp en utredning kring användning av solceller. Beslut kring eventuell investering kommer att fattas på en framtida stämma.

Flera medlemmar har under en tid efterfrågat någon form av insynsskydd vid grillplatsen mot Lingvägen varför styrelsen under gjort en upphandling under hösten 2020. Förslag på lösning presenterades på extrastämma 2020-11-02 varefter stämman godkände förslaget. En investering om ca 400 000 kr kommer att genomföras under Q1 2021.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Kassaflödet för budgeten 2021, exklusive investering i skalskydd, är planerat att överstiga 500 000 kr.

13/10

AW
JA
A

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 183 741	3 400 307
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
Summa rörelseintäkter		3 183 741	3 400 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 916 263	-1 237 764
Övriga externa kostnader	5	-8 587	-28 661
Personalkostnader	6	-158 755	-130 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 096 500	-1 096 500
Summa rörelsekostnader		-3 180 105	-2 493 817
Rörelseresultat		3 636	906 490
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-753 814	-742 563
Summa finansiella poster		-753 814	-742 563
Resultat efter finansiella poster		-750 178	163 927
Årets resultat		-750 178	163 927

v.b

AW
AL

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	122 174 500	123 271 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		122 174 500	123 271 000
Summa anläggningstillgångar		122 174 500	123 271 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 146	24 626
Klientmedelskonto FASTUM		1 021 008	0
Övriga fordringar		330	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 482	61 983
Summa kortfristiga fordringar		1 077 966	86 634
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 372 133	2 292 335
Summa kassa och bank		1 372 133	2 292 335
Summa omsättningstillgångar		2 450 099	2 378 969
SUMMA TILLGÅNGAR		124 624 599	125 649 969

dy

AN
AL

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 605 000	88 605 000
Fond för yttre underhåll		974 448	775 506
Summa bundet eget kapital		89 579 448	89 380 506
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 385 328	-3 350 313
Årets resultat		-750 178	163 927
Summa fritt eget kapital		-4 135 506	-3 186 386
Summa eget kapital		85 443 942	86 194 120
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	37 955 000	38 385 000
Summa långfristiga skulder		37 955 000	38 385 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		440 000	440 000
Förskott från kunder		1 700	0
Leverantörsskulder		188 120	29 081
Skatteskulder		103 733	66 444
Övriga skulder		74 195	61 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		417 909	474 150
Summa kortfristiga skulder		1 225 657	1 070 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 624 599	125 649 969

130

AW
AL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår av 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

Bostadsrättsföreningens 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)

Bokförda maskiner är fullt avskrivna.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fodringar 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. Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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

170

AW
AL

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 940 015	3 177 618
Hyror	221 481	219 257
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 313	2 789
Övriga hyresintäkter	13 932	642
	3 183 741	3 400 306

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
	0	0
	0	0

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	167 749	125 429
Städning	64 035	43 743
Tillsyn, besiktning, kontroller	131 717	38 847
Trädgårdsskötsel	8 148	200
Snöröjning	9 075	37 457
Reparationer	548 329	19 346
El	84 937	75 323
Uppvärmning	400 472	402 962
Vatten	83 653	84 009
Sophämtning	67 981	52 686
Försäkringspremie	51 999	64 905
Fastighetsavgift bostäder	70 021	33 712
Övriga fastighetskostnader	14 893	22 895
Kabel-tv / Bredband / IT	156 074	155 826
Förvaltningsarvode ekonomi	40 000	40 000
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	1 856
Övriga externa tjänster	17 180	38 570
	1 916 263	1 237 766

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 782	1 800
Konsultarvode	1 555	1 236
Revisionarvode	5 250	25 625
	8 587	28 661

130

AW

AL

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	120 800	99 600
Sociala kostnader	37 955	31 292
	158 755	130 892

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	109 650 000	109 650 000
Ingående anskaffningsvärde mark	20 800 000	20 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 450 000	130 450 000
Ingående avskrivningar	-7 179 000	-6 082 500
Årets avskrivningar	-1 096 500	-1 096 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 275 500	-7 179 000
Utgående redovisat värde	122 174 500	123 271 000
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde Bostäder	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde Lokaler	0	0
	83 000 000	83 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 250	37 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 250	37 250
Ingående avskrivningar	-37 250	-37 250
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 250	-37 250
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	0	49 890
Avräkningskonto tidigare förvaltare	0	0
TranSaktionskonto Swedbank	1 372 133	2 242 445
	1 372 133	2 292 335

130

AW
AC

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långa

Långivare	Ränta	Konvertering/ Slutbetalning	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	2,600%	2024-11-13	13 981 666	13 981 666
Swedbank Hypotek	2,110%	2023-01-25	12 841 668	13 081 668
Swedbank Hypotek (Löst under året			0	11 761 666
Stadshypotek	1,160%	2028-01-30	11 571 666	
			38 395 000	38 825 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-440 000	-440 000

Not 11 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	41 945 000	41 945 000
	41 945 000	41 945 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se förvaltningsberättelse

yx

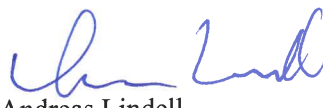
Handwritten signature and initials in blue ink.

UNDERSKRIFTER

Gubbängen 1/4 2021



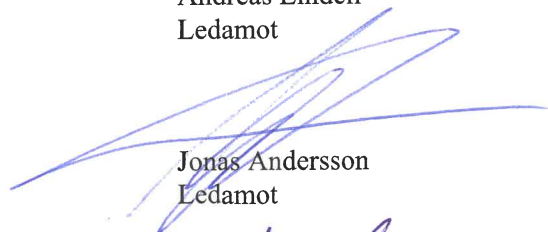
Idha Kjellberg
Ordförande



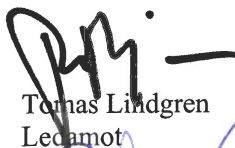
Andreas Lindell
Ledamot



Ann-Kristin Gunnars
Ledamot



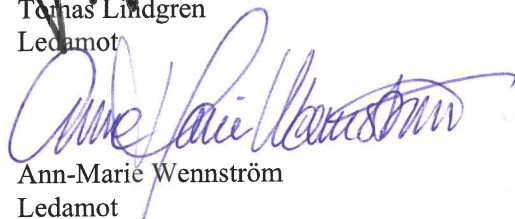
Jonas Andersson
Ledamot



Tomas Lindgren
Ledamot

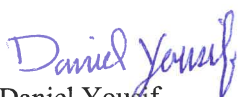


Andreas Thelander
Ledamot



Ann-Marie Wennström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15



Daniel Yousif
Revisor Daniel Yousif
BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Geringslådan, org.nr. 769618-7520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Geringslådan 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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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

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 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 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.

130

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Geringslådan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

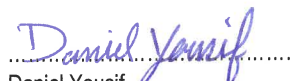
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Gubbängen den 15/4 2021



Daniel Yousif
Revisor Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB