

**Årsredovisning 2020**

**Bostadsrättsföreningen  
Pralinen 1**

**Org nr 769614-0115**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

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

## **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 omättning 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 ombildning.

## **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 utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pralinen 1, med säte i Sundbyberg 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*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 februari 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stiftelsen 6 i Sundbyberg kommun. Föreningen består av ett flerfamiljshus med totalt 63 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 4 615 kvm samt en lokal med en total lokalarea (LOA) om ca 61 kvm. Föreningen har också 33 garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med Brf Signallodet 1.

#### Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende ledningar för spillvatten, dagvatten, fjärrvärme, el, tele och TV-antenn. Fastigheten har även ett belastande servitut för gemensam garageinfart med grannföreningen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2020 är 1 429 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 135 541 000 kr, varav byggnadsvärdet är 83 384 000 kr och markvärdet 52 157 000 kr. Värdeåret är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Fastighets förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsförvaltning med Nordstaden Stockholm AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 oktober 2006.

Arvoden

Till styrelsen utgår arvode med 350 kr per timme för nedlagd tid.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med minst 20 kr per kvadratmeter BOA och LOA exklusive areor för garage.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och omsättningstid framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 oktober 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lars-Erik Gustafsson Joel Svenblad Göran Modin Nicoletta Pihl
-----------	--

Suppleanter	Elisabeth Olling Leif Nyman
-------------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sex (sex) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bokslutet ser bra ut, föreningen når nästan nollresultat inklusive avskrivningarna, Detta beror i huvudsak på den gynnsamma utvecklingen på räntemarknaden avseende föreningens lån.

Sex stycken laddboxar har under 2020 installerats i garaget till en kostnad på netto ca 80 000 kr efter bidrag från Naturvårdsverket på ca 80 000 kr.

Denna extra kostnad drabbar enbart de som hyr dessa platser i form av högre hyra av respektive garageplats.

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi i framtiden.

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

### Medlemsinformation

#### Förändringar i medlemsantalet

	2020	2019
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	98	99
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-13	-8
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	96	98

Under året har sju (sex) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 704	3 819	3 640	3 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	-220	-343	-812	-387
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	1 141	1 012	538	962
Soliditet (%)	71,92	71,93	71,78	71,82
Skuldränta (%)	1,09	1,18	1,70	1,75
Fastighetslån/kvm, kr	10 640	10 721	10 813	10 878
Lån i förhållande till tax värde (%)	36	36	45	45
Fastighetens belåningsgrad (%)	27	28	28	28
Årsavgifter/kvm, kr*	651	651	651	669

\*År 2017 har en sänkning av årsavgiften skett med 10% from 1 april.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl. avskrivningar

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarca.

Lån i förhållande till taxeringsvärde

Föreningens totala fastighetslån i relation till fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarca.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 180 000	1 967 986	-2 897 609	-342 989	128 907 388
Disposition av föregående års resultat:		201 000	-543 989	342 989	0
Årets resultat				-220 068	-220 068
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>130 180 000</b>	<b>2 168 986</b>	<b>-3 441 598</b>	<b>-220 068</b>	<b>128 687 320</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 441 598
årets förlust	-220 068
	<b>-3 661 666</b>
behandlas så att avsättning till yttre fond enligt underhållsplan i ny räkning överföres	201 000
	-3 862 666
	<b>-3 661 666</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 704 032	3 819 050
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 704 032</b>	<b>3 819 050</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 597 012	-1 777 485
Övriga externa kostnader	4	-289 027	-288 597
Personalkostnader	5	-127 762	-147 480
Avskrivningar		-1 361 115	-1 355 242
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 374 917</b>	<b>-3 568 803</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>329 115</b>	<b>250 246</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 422	-593 235
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-549 183</b>	<b>-593 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-220 068</b>	<b>-342 989</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-220 068</b>	<b>-342 989</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	174 383 498	175 664 488
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>174 383 498</b>	<b>175 664 488</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 430 998</b>	<b>175 711 988</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	4 401 453	3 381 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 095	107 873
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 508 548</b>	<b>3 489 081</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 054	1 054
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 054</b>	<b>1 054</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 509 602</b>	<b>3 490 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>178 940 600</b>	<b>179 202 123</b>



## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

130 180 000

130 180 000

Fond för yttre underhåll

2 168 986

1 967 986

**Summa bundet eget kapital**

**132 348 986**

**132 147 986**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 441 598

-2 897 609

Årets resultat

-220 068

-342 989

**Summa fritt eget kapital**

**-3 661 666**

**-3 240 598**

**Summa eget kapital**

**128 687 320**

**128 907 388**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

34 500 000

48 977 500

**Summa långfristiga skulder**

**34 500 000**

**48 977 500**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

14 602 500

500 000

Leverantörsskulder

207 854

98 493

Skatteskulder

11

267 598

211 615

Övriga skulder

12

19 058

34 976

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

656 270

472 151

**Summa kortfristiga skulder**

**15 753 280**

**1 317 235**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**178 940 600**

**179 202 123**

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-220 068	-342 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 361 115	1 355 242
Förändring skatteskuld/fordran		55 983	53 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 197 030</b>	<b>1 065 653</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-280 974	92 487
Förändring av leverantörsskulder		109 362	-119 735
Förändring av kortfristiga skulder		14 270 700	177 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 296 118</b>	<b>1 215 725</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-80 125	-117 455
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-80 125</b>	<b>-117 455</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-14 477 500	-625 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-14 477 500</b>	<b>-625 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>738 493</b>	<b>473 270</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 264 267	2 790 997
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 002 760</b>	<b>3 264 267</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 003 348	3 003 348
Hyror lokaler	54 000	72 000
P-plats och garage	327 278	325 604
Elavgifter	260 690	309 353
Erhållna bidrag	0	72 510
Garagekostnader Signallodet	47 485	31 734
Övriga intäkter	11 231	4 500
	<b>3 704 032</b>	<b>3 819 049</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	71 387	68 489
Städkostnader	114 017	96 340
Hyra av entrémattor	5 601	5 666
Snöröjning/sandning	9 837	22 386
Serviceavtal	3 700	0
Hisskostnader	89 772	75 557
Besiktningkostnader	0	2 708
Trivselåtgärder	0	343
Reparationer	39 461	18 804
Trädgård och utemiljö	6 179	0
Planerat underhåll	10 765	124 615
Fastighetsel	375 757	487 193
Uppvärmning	423 667	438 180
Vatten och avlopp	173 373	164 134
Avfallshantering	138 232	162 431
Försäkringskostnader	34 296	31 870
Bredband	48 750	48 331
Energideklaration	0	10 041
Förbrukningsinventarier	6 959	14 021
Förbrukningsmaterial	36 140	6 376
Övrig drift	9 119	0
	<b>1 597 012</b>	<b>1 777 485</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	45 410	45 410
Fastighetsavgift	90 027	86 751
Porto	3 920	3 810
Föreningsgemensamma kostnader	15 000	17 570
Revisionsarvode	26 235	27 000
Ekonomisk förvaltning	87 704	83 317
Bankkostnader	2 000	1 500
Bredband (föreningens eget)	4 210	4 592
Konsultarvoden	0	7 313
Medlems-/föreningsavgifter	6 270	6 150
Årsredovisning tryck	4 265	2 854
Övriga poster	3 986	2 330
	<b>289 027</b>	<b>288 597</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	115 350	21 700
Övriga arvoden	0	104 700
Sociala avgifter	12 412	21 080
	<b>127 762</b>	<b>147 480</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	129 367 805	129 250 350
Inköp	0	117 455
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>129 367 805</b>	<b>129 367 805</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-9 656 669	-8 304 761
Årets avskrivningar	-1 357 781	-1 351 908
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 014 450</b>	<b>-9 656 669</b>
Redovisat värde mark	55 900 000	55 900 000
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>55 900 000</b>	<b>55 900 000</b>
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	66 690	66 690
Årets inköp	80 125	0
Ackumulerade avskrivningar	-13 338	-10 004
Årets avskrivningar	-3 334	-3 334
<b>Utgående ackumulerat värde markanläggningar</b>	<b>130 143</b>	<b>53 352</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>174 383 498</b>	<b>175 664 488</b>
Taxeringsvärden byggnader	83 384 000	83 384 000
Taxeringsvärden mark	52 157 000	52 157 000
	<b>135 541 000</b>	<b>135 541 000</b>

### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

25 st aktier à 1 900 kr. Aktierna (värde) är bokförda till försäljningspriset vid den senaste handeln december 2013 med aktien.

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	138 949	86 261
Låneavi betalas i januari 2021	133 188	0
Avräkningskonto förvaltare	4 001 706	3 263 213
Statligt bidrag laddstolpar	80 125	0
Gemensamma garagekostnader	47 485	31 734
	<b>4 401 453</b>	<b>3 381 208</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	16 423	41 790
Försäkringspremie	11 616	11 063
Bredband	49 381	48 750
Ekonomisk förvaltning	23 275	0
Medlemskap branschorganisation	6 400	6 270
	<b>107 095</b>	<b>107 873</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,97	2025-04-15	16 500 000	16 500 000
Nordea	0,59	2021-03-10	5 102 500	5 477 500
Handelsbanken	1,20	2024-03-01	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken	1,42	2021-03-01	9 500 000	9 500 000
			<b>49 102 500</b>	<b>49 477 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-14 602 500	-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 av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 14 602 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 500 000 kr varav 500 000 kr ingår i lån som förfaller

### Not 11 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	132 161	79 454
Beräknad fastighetsskatt	45 410	45 410
Beräknad fastighetsavgift	90 027	86 751
	<b>267 598</b>	<b>211 615</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositionsavgifter	12 750	15 000
Moms	6 308	11 712
Personalskatt	0	5 075
Sociala avgifter	0	3 189
	<b>19 058</b>	<b>34 976</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	71 114	51 219
Revision	26 606	25 380
Städkostnader	7 730	0
Fastighetsel	43 110	49 928
Fjärrvärme	52 836	54 509
Avfallshantering	0	2 996
Laddstolpar garage	160 250	0
Övriga driftskostnader	0	4 331
Snöröjningsjour	2 281	0
Förutbetalda avgifter och hyror	292 343	283 789
	<b>656 270</b>	<b>472 152</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På grund av hög likviditet beslutade styrelsen att extraamortera 1,5 mkr mars 2021 på ett av lånen hos Nordea.

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

Sundbyberg 2021-05-22

  
Lars-Erik Gustafsson

  
Joel Svenblad

  
Göran Modin

  
Nicoletta Pihl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pralinen 1, org.nr 769614-0115

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pralinen 1 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 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. 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 Pralinen 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

### **Anmärkning**

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.



Stockholm den 27 maj 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor