

# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsföreningen Spinna

Org nr 769632-3240

**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 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 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 Spinna, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 4 maj 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2016.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 mars 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Påsen 12 i Stockholms kommun.

Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB den 24 september 2020 för uppförande av föreningens hus.

Föreningen består av ett flerfamiljshus med 79 bostadsrätter och en bostadsrättslokal. Den totala boarean (BOA) är beräknad till 4 721 kvm och lokalarean (LOA) är beräknad till 775 kvm. Föreningen har 31 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Inflyttning i föreningens hus beräknas att ske under perioden januari till juni 2021.

#### Lägenhetsfördelning:

|              |               |
|--------------|---------------|
| 16 st        | 1 rum och kök |
| 23 st        | 2 rum och kök |
| 23 st        | 3 rum och kök |
| <u>17 st</u> | 4 rum och kök |
| 79 st        |               |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ska delta i sex gemensamhetsanläggningar.

GA:1 bestående av sopsugsanläggning, deltagande fastigheter är ett 30-tal inom området Mårtensdal.

GA:2 bestående garagedfart, port och passage, deltagande fastigheter är Påsen 11-15.

GA:4 bestående av shared spacegata, deltagande fastigheter är Påsen 11-14.

GA:6 bestående av garage, deltagande fastigheter är Påsen 11 och Påsen 12.

GA:7 bestående av miljörum och gård, deltagande fastigheter är Påsen 11 och Påsen 12.

GA:8 bestående av shared spacegata, deltagande fastigheter är Påsen 7, Påsen 11 och Påsen 12.

GA:1 förvaltas genom samfällighetsförening och övriga GA förvaltas genom delägarförvaltning.

#### Sevitut och ledningsrätter

Fastigheten kommer vara förmånstagare av servitut gällande förrådsutrymmen samt rätt att ta sig till förrådsutrymmen genom byggnad på fastigheten Påsen 11. Fastigheten belastas av servitut och ledningsrätter gällande belysningsanordningar, väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp mm.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Etcon AB gällande fastighetsskötsel.

#### Föreningens lokal

Stockholms stad kommer att bedriva förskoleverksamhet i föreningens bostadsrättslokal. Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende förskolan.

#### Styrelse

Styrelsen har från ordinarie stämma den 5 juni 2020 haft följande sammansättning:

|           |                  |            |
|-----------|------------------|------------|
| Ledamöter | Hans Lindström   | Ordförande |
|           | Anders Harlin    |            |
|           | Hans-Olov Möller |            |

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

#### Revisorer

|           |                |                                      |
|-----------|----------------|--------------------------------------|
| Ordinarie | Clas Niklasson | Auktoriserad revisor, Grant Thornton |
| Suppleant | Örjan Karlsson | Auktoriserad revisor, Grant Thornton |

#### Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

#### 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. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

#### Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är ännu inte fastställt för fastigheten Påsen 12 men beräknas till 244 800 tkr varav byggnadsvärde 139 600 tkr och markvärde 105 200 tkr. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage och lokaler utgår från år ett och är fn. en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt Danske Bank som finansierande bank för projektet.

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans:

|                         |                    |                  |                  |
|-------------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Anskaffningskostnad     | 468 229 351        | Insatser         | 379 860 000      |
| Likviditetsreserv       | 80 000             | Fastighetslån    | 82 170 000       |
|                         |                    |                  | <u>6 279 351</u> |
| S:a anskaffningskostnad | <u>468 309 351</u> | S:a finansiering | 468 309 351      |

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 746 kr/kvm BOA + LOA per år.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 13 oktober 2020.  
Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 29 oktober 2020.

### **Medlemsinformation**

| <i>Förändringar i medlemsantalet</i>                | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 3           | 3           |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 39          | 0           |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | <u>-1</u>   | <u>-0</u>   |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 41          | 3           |

Under året har en (inga) bostadsrätt överlåtits.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.  
Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.  
Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.  
Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.  
Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020 47 300 kr).

### **Förändring av eget kapital**

|                                | Medlems-<br>insatser | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 530 000              | 0                 | <b>530 000</b>    |
| Ökning av insatskapital        | 14 147 500           |                   | <b>14 147 500</b> |
| Årets resultat                 |                      | 0                 | <b>0</b>          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>14 677 500</b>    | <b>0</b>          | <b>14 677 500</b> |

### **Resultatdisposition**

Entreprenören svarar för föreningens drifts- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Pågående nyanläggningar

2

371 244 664

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**371 244 664**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**371 244 664**

**0**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos entreprenören

1 111 198

500 000

Avräkningskonto förvaltare

14 678 100

30 000

**Summa kortfristiga fordringar**

**15 789 298**

**530 000**

##### *Kortfristiga placeringar*

Aktier i dotterbolag

3

50 377

0

**Summa kortfristiga placeringar**

**50 377**

**0**

**Summa omsättningstillgångar**

**15 839 675**

**530 000**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**387 084 339**

**530 000**



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|--------------------|-------------------|
|  | 1          |                    |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 14 677 500         | 530 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>14 677 500</b>  | <b>530 000</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>14 677 500</b>  | <b>530 000</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 4          | 261 111 198        | 0                 |
| Skulder till entreprenören                   | 5          | 111 295 041        | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6          | 600                | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>372 406 839</b> | <b>0</b>          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>387 084 339</b> | <b>530 000</b>    |

| <b>Förändring av likvida medel</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>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>      |            |                     |                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto |            | -661 575            | -500 000           |
| Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder        |            | 600                 | 0                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>            |            | <b>-660 975</b>     | <b>-500 000</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                            |            |                     |                    |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar           |            | -371 244 664        | 0                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>            |            | <b>-371 244 664</b> | <b>0</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                           |            |                     |                    |
| Förändring av medlemsinsatser                              |            | 14 147 500          | 530 000            |
| Förändring av låneskulder                                  |            | 372 406 239         | 0                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>           |            | <b>386 553 739</b>  | <b>530 000</b>     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                    |            | <b>14 648 100</b>   | <b>30 000</b>      |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>                   |            |                     |                    |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början         |            | 30 000              | 0                  |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>    |            | <b>14 678 100</b>   | <b>30 000</b>      |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning kommer att tillämpas med planerad början år 2021.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar kommer att delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

### Not 2 Pågående nyanläggningar

|  | 2020-12-31  | 2019-12-31 |
|--|-------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 0           | 0          |
| Inköp                                    | 371 244 664 | 0          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 371 244 664 | 0          |

### Not 3 Aktier i dotterbolag

|  | Kapitalandel<br>% | Bokfört<br>värde |
|--|-------------------|------------------|
| Kvp 6 Fastighet AB, org.nr 559043-0129 | 100               | 50 377           |
|  | 100               | 50 377           |

### Not 4 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                                      | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Byggnadskreditiv Danske Bank, utnyttjad kredit | 261 111 198              | 0                        |
|  | 261 111 198              | 0                        |

### Not 5 Skulder till entreprenören

|   | 2020-12-31  | 2019-12-31 |
|---|-------------|------------|
| Reversskuld Ikano för delbetalning enligt avtal | 111 295 041 | 0          |
|   | 111 295 041 | 0          |

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 600        | 0          |
|                                 | <b>600</b> | <b>0</b>   |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31        | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 82 170 000        | 0          |
|                        | <b>82 170 000</b> | <b>0</b>   |

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut finns att rapportera.

Stockholm den 7/4 2021

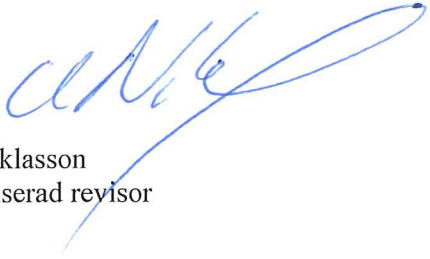
  
Hans Lindström  
Ordförande

  
Anders Harlin

  
Hans-Olov Möller

Min revisionsberättelse har lämnats den

14/4-2021

  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spinna  
Org.nr. 769632-3240

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spinna för år 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 revisionssed 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelser 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.

Norrköping den 14 april 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR