

Årsredovisning 2020

Brf Eriksdal

Org nr 769607-8356

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan 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 Brf Eriksdal, med säte i Stockholm, 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kornet 18 i Stockholms kommun den 31 december 2001.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i åtta våningar samt vinds- och källarvåning med totalt 38 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boytan är 2 964 kvm och lokalytan 67 kvm. Tomtens areal är 1 451 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 st	2 rum och kokvrå
10 st	2 rum och kök
10 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 429 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 120 602 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 825 000 kr och markvärdet 64 777 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2022.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 april 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avgiften höjdes med 5% från 1 januari 2018 och kommer att höjas med 5% från 1 januari 2021.
(Årsavgifterna har varit oförändrade under tiden 2008-2017).

P-avgiften höjs med 3% per år enligt ett tidigare beslut på årsstämma och avgiften var 1 061 kr/mån under år 2020.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta enligt föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning är 70 kr/kvm lägenhetsyta, totalt 207 480 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2020 haft följande sammansättning:

Kjell Wahlgren	ordförande
Thore Sandberg	vice ordförande
Hanna Sjölander	sekreterare t.o.m. 30 september 2020, avgång
Sören Hansson	ledamot
Martin Klasson	ledamot
Matts Andersson	suppleant
Tommy Elmersson	suppleant
Anders Lundborg	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Av föreningen vald revisor är Mikael Nilsson, auktoriserad revisor på Baker Tilly Stint AB.

Valberedning

Märta Velander, Magnus Wadenholm och Carina Carlsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har god och stabil ekonomi. En årlig avskrivning görs på 734 332 kr, vilket innebär en avskrivningstakt 120 år.

Vi har en bra definierad underhållsplan fram t.o.m. 2052 som är fullt ut finansierad med avsättningar på 70 kr/kvm till yttre reparationsfond tillsammans med avskrivningar och amorteringar. Under 2020 har vi avsatt 207 480 kr och skrivit av 734 332 kr. Ingen amortering gjordes under 2020 pga överlikviditeten behövs för en relining av avloppsrören under 2021.

Underhållsplanen går igenom varje år och kommer att uppdateras vid behov.

Styrelsen är kompetent inom ekonomi, fastighetsskötsel, försäkringar m.m. genom profession. Styrelsen är homogen och har sedan 2008 bestått av i stort sett samma medlemmar, varav någon var med från början då föreningen bildades.

Det är en relativt liten förening (38 lägenheter) där vi känner de flesta medlemmarna.

Betonghus byggt av JM med hög kvalitet i fastighetens material.

Vi har en vår- och höstfest varje år då vi städar av ytterområden och har en trevlig samvaro. Styrelsen besöker personligen medlemmarna med en inbjudan. Då delas även vissa beting ut om man inte kan närvara själv.

En del småjobb gör vi själva i föreningens regi i stället för att lägga ut på entreprenad.

Styrelsen har en bra kontroll på när avtal skall omförhandlas eller myndighetskrav kontrolleras genom månatlig uppföljning.

Eftersom fastigheten är relativt nybyggd föreligger det i dagsläget inget omfattande underhållsbehov de närmaste åren med undantag för avloppsrören, se nedan.

Under året har följande åtgärder och kontroller genomförts:

Vid spolning och filmning av våra avloppssystem under 2019 framgick skador på avloppsrören. Styrelse tillsatte under 2020 en arbetsgrupp med uppgift att, tillsammans med kompetens från Sweco, bedöma lämplig åtgärd och med målsättning att upphandla och genomföra renovering under 2020. Arbetet utförs under januari till april 2021.

Elarmaturen i trapphusen byttes ut mot rörelsestyrd LED-armatur under hösten vilket bör minska elkostnaden framåt.

OVK genomfördes oktober 2020 med anmärkningar på grund av kraftigt igensatta kanaler. Detta kommer att åtgärdas under 2021.

Uppföljning sker månadsvis via egenkontrollpärmen av avtal och de regler, besiktningar och kontroller som vi som bostadsrättsförening är skyldiga att genomföra.

Byggplanerna bakom grusplanen och över spåravinen följs upp regelbundet.

I övrigt har styrelsen hanterat löpande ärenden och åtgärder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 54 (55) medlemmar. Under året har 9 (1) medlemmar tillträtt samt 10 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (2) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 496	2 478	2 449	2 337
Resultat efter finansiella poster	215	38	330	489
Soliditet (%)	79,43	82,02	81,50	80,83
Årets resultat exkl avskrivningar	949	772	1 053	930
Fastighetslån/kvm (kr)	8 381	7 368	7 638	7 976
Årsavgifter/kvm (kr)	700	700	701	667

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 662 000	59 632 000	2 641 573	1 496 199	37 501	101 469 273
Disposition av föregående års resultat:			207 480	-169 979	-37 501	0
Årets resultat					214 627	214 627
Belopp vid årets utgång	37 662 000	59 632 000	2 849 053	1 326 220	214 627	101 683 900

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 326 220
årets vinst	214 627
	1 540 847

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	207 480
i ny räkning överföres	1 333 367
	1 540 847

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 495 807	2 478 180
Övriga rörelseintäkter		82 909	27 302
Summa rörelseintäkter		2 578 716	2 505 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 177 328	-1 134 104
Övriga externa kostnader	5	-130 266	-232 586
Personalkostnader	6	-57 565	-44 663
Avskrivningar		-734 332	-734 332
Summa rörelsekostnader		-2 099 491	-2 145 685
Rörelseresultat		479 225	359 797
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 598	-322 296
Summa finansiella poster		-264 598	-322 296
Resultat efter finansiella poster		214 627	37 501
Årets resultat		214 627	37 501

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	122 255 723	122 990 055
Summa materiella anläggningstillgångar		122 255 723	122 990 055
Summa anläggningstillgångar		122 255 723	122 990 055
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	12 500
Övriga fordringar	8	1 826 798	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	136 120	63 043
Summa kortfristiga fordringar		1 962 918	75 658
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 798 123	645 900
Summa kassa och bank		3 798 123	645 900
Summa omsättningstillgångar		5 761 041	721 558
SUMMA TILLGÅNGAR		128 016 764	123 711 613

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 662 000	37 662 000
Upplåtelseavgifter		59 632 000	59 632 000
Fond för yttre underhåll		2 849 053	2 641 573
Summa bundet eget kapital		100 143 053	99 935 573
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 326 220	1 496 199
Årets resultat		214 627	37 501
Summa fritt eget kapital		1 540 847	1 533 700
Summa eget kapital		101 683 900	101 469 273
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	22 665 000	21 840 000
Summa långfristiga skulder		22 665 000	21 840 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 175 000	0
Leverantörsskulder		55 582	40 710
Skatteskulder		5 389	3 413
Övriga skulder		7 641	23 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 424 252	335 019
Summa kortfristiga skulder		3 667 864	402 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 016 764	123 711 613

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		214 627	37 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		734 332	734 332
Förändring skatteskuld/fordran		1 976	-2 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		950 935	769 540
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		12 500	-12 500
Förändring av kortfristiga fordringar		-73 077	18 278
Förändring av leverantörsskulder		14 872	10 649
Förändring av kortfristiga skulder		1 073 676	14 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 978 906	800 129
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		3 000 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 000 000	-800 000
Årets kassaflöde		4 978 906	129
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		645 900	645 771
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 624 805	645 900

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.

Föreningen har ny förvaltare från år 2020 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 075 712	2 075 712
Hysesintäkter lokaler, momspliktiga	148 856	137 352
Hysesintäkter lokaler, momsfria	15 000	15 000
Hysesintäkter p-platser, momspliktiga	17 944	6 180
Hysesintäkter p-platser, momsfria	185 099	192 780
Bredband	38 905	36 720
Debiterad fastighetsskatt, momspliktig	15 352	14 436
Outhyrda garage och p-platser	-1 061	0
	2 495 807	2 478 180

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städkostnader	44 586	43 625
Serviceavtal	37 802	37 305
Hisservice/besiktning	35 058	30 826
Besiktningkostnader	22 526	10 401
Fastighetsel	86 664	102 696
Uppvärmning	326 110	333 674
Vatten och avlopp	66 158	54 502
Avfallshantering	82 094	64 289
Försäkringskostnader	42 421	40 297
Kabel-TV	28 317	27 466
Bredband	61 375	60 820
Fastighetsskatt	16 020	16 020
Fastighetsavgift	54 302	52 328
	903 433	874 249

Not 4 Reparationer och underhåll

	2020	2019
Reparationer bostäder	7 316	109 786
Reparationer nycklar och lås	15 561	20 838
Reparationer garage och p-platser	0	14 627
Övriga reparationer	67 879	114 604
Planerat underhåll	166 157	0
OVK-besiktning	16 982	0
	273 895	259 855

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	5 315	5 068
Datorkommunikation	1 320	892
Porto	1 416	1 080
Förbrukningsinventarier	3 325	4 473
Förbrukningsmaterial	5 234	14 134
Föreningsgemensamma kostnader	5 328	19 147
Revisionsarvode	21 249	17 585
Ekonomisk förvaltning	54 820	57 025
Bankkostnader	2 309	3 468
Upprättande av energideklaration	13 585	0
Avgift till branschorganisation	5 132	5 091
Konsultarvoden	7 410	101 681
Övriga förvaltningskostnader	3 823	2 942
	130 266	232 586

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	40 000	35 000
Löner	3 803	3 344
Sociala avgifter	13 762	6 319
	57 565	44 663

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 119 627	128 119 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 119 627	128 119 627
Ingående avskrivningar	-5 129 572	-4 395 240
Årets avskrivningar	-734 332	-734 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 863 904	-5 129 572
Utgående redovisat värde	122 255 723	122 990 055
Taxeringsvärden byggnader	55 825 000	55 825 000
Taxeringsvärden mark	64 777 000	64 777 000
	120 602 000	120 602 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	115	115
Avräkningskonto förvaltare	1 826 683	0
	1 826 798	115

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	30 643	27 099
Förutbetald kostnad, kabel-TV	7 176	7 034
Förutbetald bredbandskostnad	15 390	15 205
Förutbetald förvaltningskostnad	13 955	13 705
Upplupen intäkt gästlägenhet	2 200	0
Upplupen intäkt filter element	66 756	0
	136 120	63 043

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,77	2024-10-28	8 900 000	8 900 000
Stadshypotek	1,43	2022-01-30	8 090 000	8 090 000
Stadshypotek	1,25	2021-01-27	1 175 000	1 175 000
Stadshypotek	0,92	2025-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek	0,89	2025-10-30	2 675 000	0
Stadshypotek	1,25	2021-02-01	1 000 000	0
Stadshypotek			0	3 675 000
			24 840 000	21 840 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 175 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: Lånen löper utan krav på amorteringar.

Lån som förfaller inom ett år: 2 175 000 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

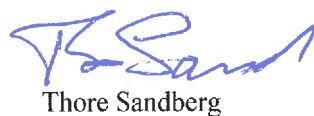
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	24 315	19 281
Styrelsearvoden	40 000	0
Sociala avgifter	12 568	0
Revision	19 600	17 500
Fastighetsel	7 724	0
Fjärrvärme	44 391	44 156
Avfallskostnader	5 202	0
Vatten och avlopp	9 910	9 199
Övriga poster	0	46 469
Förutbetalda avgifter och hyror	260 542	198 414
Goodwill från JM	1 000 000	0
	1 424 252	335 019

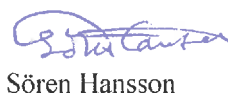
Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000

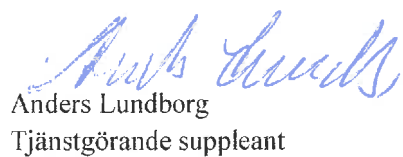
Stockholm 2021 - 04-14


Kjell Wahlström
Ordförande

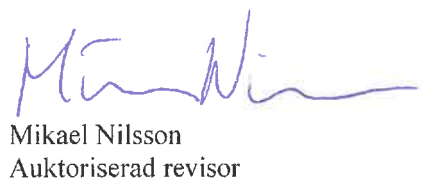

Thore Sandberg


Sören Hansson


Martin Klasson


Anders Lundborg
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 23.


Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksdal

Org.nr 769607-8356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksdal 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

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 de 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. De 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.

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 Brf Eriksdal för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 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.

Stockholm den 23 april 2021



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor