Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skålen 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bo Thorsten Björkstrand	Ordförande	
Harriet Ingrid Marianne Lockner	Sekreterare	
Björn Sten Göran Nilsson	Kassör	
Karl Olof Markus Uvell	Ledamot	
Sebastian Dennis Anton R Wincrantz	Ledamot	Avflyttat, ny ledamot måste väljas på stämma 2021
Hanna Malin Torbjörnsson	Suppleant	
Charlotte Magdalena Vennström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Bo Thorsten Björkstrand, Harriet Ingrid Marianne Lockner, Hanna Malin Torbjörnsson, Karl Olof Markus Uvell och Charlotte Magdalena Vennström.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Therese Eck	
Stefan Peterson	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÅLEN 13	1977	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

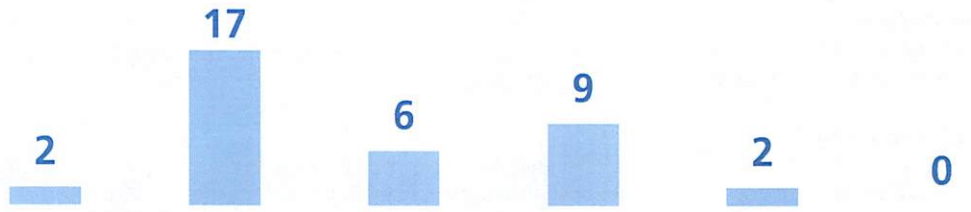
Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 856 m², varav 2 684 m² utgör lägenhetsyta och 172 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konsultverksamhet	172 m²	2år

Gemensamhetsutrymmen
Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte belysning vindar	2019	
Byte från sopsäckskarusell till 660 l kärl	2019	
Renovering av fönster i söderläge	2018	
Stamspolning köksstammar	2017	
Modernisering och renovering av hissar med maskineri	2016	Pga nya regler för äldre hissar
Nya balkonger	2016	Gathus 6 st mot gata
Reparation av putsskador gårdshus fasad	2016	
Ommålning plåttak, gatuhus	2015	
Bättringsmålning trapphus och hissar	2015	
Ny takuppstigning gårdshus	2013	Enligt underhållsplanen
Byte samlingsrör, gatuhus	2013	Enligt underhållsplanen
Stamspolning	2013	
Installation av säkerhetsdörrar	2010	
Stamspolning	2009	
Byte av undercentral för fjärrvärme	2009	Energieffektiviserande åtgärd
Fönsterrenovering	2008	
Takrenovering gårdshus	2008	
Nya balkonger	2008	Gathus 6 st
Nya balkonger	2007	Gathus 2 st, gårdshus 2 st
Nya balkonger	2005	Gathus 3, gårdshus 14
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	
Omputsning av fasad	1986	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster i norrläge		
Ev byte termostater		Enl underhållsplan. Behovet ska bedömas innan åtgärd.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

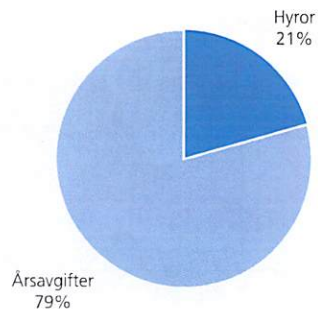
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband 100Mbit/s
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Teknikförvaltning i Stockholm AB
Trappstädning	Maries Puts och Städ
Hiss underhåll - jour	Hisskontakt
Sophämtning	Suez Recycling AB
Kabel- och digital-TV-leverantör	ComHem

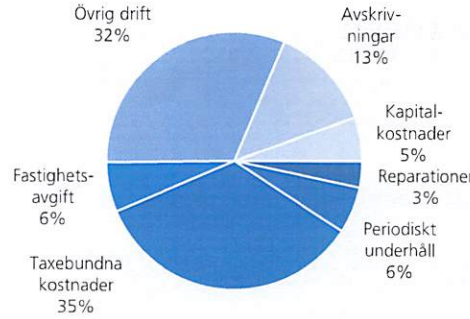
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**837 639**	**491 351**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 679 281	1 686 507
Finansiella intäkter	45	134
Balkongfond	18 919	18 600
Ökning av långfristiga skulder	0	42 228
Ökning av kortfristiga skulder	18 807	0
	1 717 052	**1 747 469**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 200 071	1 159 250
Finansiella kostnader	80 663	87 699
Ökning av kortfristiga fordringar	4 363	1 774
Minskning av långfristiga skulder	582 773	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	152 459
	1 867 870	**1 401 181**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**686 821**	**837 639**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-150 818**	**346 288**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har löpande underhållit fastighetens goda skick. Ekonomin är god, och under året gjordes en extra amortering av 200.000 kr för banklån. Under oktober-december utfördes lagenlig radonmätning i båda husen, med resultatet att fastigheten har mycket låga radonnivåer. Sedvanlig vår- och höststädning av gemensamma utrymmen genomfördes av medlemmarna i april och november.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	494	494	494	494
Hyror/m² hyresrättsyta	1 996	1 964	1 920	1 888
Lån/m² bostadsrättsyta	2 534	2 751	2 735	2 831
Elkostnad/m² totalyta	15	19	18	17
Värmekostnad/m² totalyta	124	131	134	132
Vattenkostnad/m² totalyta	21	20	19	18
Kapitalkostnader/m² totalyta	28	31	30	32
Soliditet (%)	43	40	39	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	204	245	-561	166
Nettoomsättning (tkr)	1 679	1 681	1 665	1 668

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 684 m² bostäder och 172 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 518 893	0	0	1 518 893
Upplåtelseavgifter	869 257	0	0	869 257
Kapitaltillskott	2 658 255	0	0	2 658 255
Fond för yttre underhåll	569 916	308 533	-50 150	311 533
Balkongfond	252 161	18 919	0	233 242
S:a bundet eget kapital	**5 868 482**	**327 452**	**-50 150**	**5 591 180**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-690 844	-308 533	294 926	-677 238
Årets resultat	203 676	203 676	-244 776	244 776
S:a ansamlad förlust	**-487 168**	**-104 857**	**50 150**	**-432 461**
S:a eget kapital	**5 381 314**	**222 595**	**0**	**5 158 719**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	203 676
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-382 312
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 533
summa balanserat resultat	**-487 169**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	85 450
att i ny räkning överförs	**-401 719**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 678 560	1 681 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	721	5 203
Summa rörelseintäkter		**1 679 281**	**1 686 507**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 118 407	-1 058 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 664	-100 499
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-194 916	-194 916
Summa rörelsekostnader		**-1 394 987**	**-1 354 166**
RÖRELSERESULTAT		**284 294**	**332 341**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 663	-87 699
Summa finansiella poster		**-80 618**	**-87 565**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**203 676**	**244 776**
ÅRETS RESULTAT		**203 676**	**244 776**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	11 767 602	11 955 893
Maskiner	Not 9	5 521	12 146
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 773 123**	**11 968 039**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**11 775 923**	**11 970 839**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	685 404	634 276
Summa kortfristiga fordringar		**685 404**	**634 277**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 798	205 380
Summa kassa och bank		**7 798**	**205 380**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**693 202**	**839 657**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 469 124**	**12 810 495**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 388 150	2 388 150
Kapitaltillskott		2 658 255	2 658 255
Fond för yttre underhåll	Not 12	569 916	311 533
Balkongfond		252 161	233 242
Summa bundet eget kapital		**5 868 482**	**5 591 180**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-690 844	-677 238
Årets resultat		203 676	244 776
Summa fritt eget kapital		**-487 168**	**-432 461**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 381 314**	**5 158 719**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 637 162	2 422 719
Summa långfristiga skulder		**6 637 162**	**2 422 719**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	163 250	4 960 466
Leverantörsskulder		119 987	85 693
Skatteskulder		20 297	13 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	147 114	169 857
Summa kortfristiga skulder		**450 648**	**5 229 058**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 469 124**	**12 810 495**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	126 år	126 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Värme/kylanläggning	15 år	15 år
Soprum/sophus	Fullt avskrivet	15 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	1 325 016	1 325 016
Hyror lokaler	343 242	337 808
Hyror reklamplats	1 000	1 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	9 380
Gästlägenhet	4 550	8 100
Öresutjämning	22	0
	1 678 560	**1 681 304**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Övriga intäkter	721	5 203
	721	**5 203**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	53 236	52 500
Fastighetsskötsel beställning	22 844	5 908
Snöröjning/sandning	4 560	0
Städning entreprenad	58 836	60 606
Hissbesiktning	2 825	4 750
Myndighetstillsyn	18 500	1 770
Gemensamma utrymmen	4 916	2 538
Gård	1 382	3 416
Serviceavtal	39 417	0
Förbrukningsmateriel	3 881	3 778
Störningsjour och larm	0	2 963
Brandskydd	7 766	0
	218 163	**138 229**
Reparationer		
Tvättstuga	0	10 949
Sophantering/återvinning	0	15 625
Lås	6 673	3 594
VVS	27 182	8 853
Värmeanläggning/undercentral	0	4 313
Elinstallationer	0	11 598
Hiss	15 520	18 004
	49 375	**72 936**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	28 875
Elinstallationer	0	21 275
Hiss	18 750	0
Fasad	21 250	0
Fönster	45 450	0
	85 450	**50 150**
Taxebundna kostnader		
El	43 678	55 468
Värme	352 978	373 632
Vatten	59 180	58 341
Sophämtning/renhållning	43 317	41 542
Grovsopor	8 379	13 321
	507 532	**542 304**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	52 848	52 235
Kabel-TV	112 185	111 915
Bredband	2 040	2 040
	167 073	**166 190**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**90 814**	**88 942**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 118 407**	**1 058 751**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Kreditupplysning	2 757	2 145
Juridiska åtgärder	0	1 719
Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 750
Föreningskostnader	438	2 306
Styrelseomkostnader	3 881	640
Fritids- och trivselkostnader	1 099	0
Förvaltningsarvode	51 124	76 392
Administration	3 061	1 547
Konsultarvode	3 554	0
	81 664	**100 499**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnad	85 253	85 253
Förbättringar	103 038	103 038
Maskiner	6 625	6 625
	194 916	**194 916**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 169 651	16 169 651
Utgående anskaffningsvärde	**16 169 651**	**16 169 651**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 213 758	-4 025 467
Årets avskrivningar enligt plan	-188 291	-188 291
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 402 049**	**-4 213 758**
Planenligt restvärde vid årets slut	**11 767 602**	**11 955 893**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 402 000	1 402 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 630 000	32 630 000
Taxeringsvärde mark	75 307 000	75 307 000
	107 937 000	**107 937 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	3 937 000	3 937 000
	107 937 000	**107 937 000**

Not 9 MASKINER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	248 647	248 647
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**248 647**	**248 647**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-236 501	-229 876
Årets avskrivningar enligt plan	-6 625	-6 625
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-243 126**	**-236 501**
Redovisat restvärde vid årets slut	**5 521**	**12 146**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Skattekonto	6 381	240
Klientmedel hos SBC	679 023	632 259
Fordringar	0	1 777
	685 404	**634 276**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Vid årets början	311 533	567 005
Reservering enligt stadgar	308 533	308 533
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-50 150	-564 005
Vid årets slut	**569 916**	**311 533**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,950 %	2 050 000	2 050 000	2022-07-20
Nordea	1,150 %	1 512 500	1 512 500	2025-06-18
Handelsbanken	1,300 %	3 132 430	3 190 198	2023-06-30
Handelsbanken	0,911 %	105 482	430 487	2021-03-30
Nordea		0	200 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		**6 800 412**	**7 383 185**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-163 250	-4 960 466	
		6 637 162	**2 422 719**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 011 552 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 275 000	14 275 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	13 502	14 437
Avgifter och hyror	133 612	134 145
Elinstallationer	0	21 275
	147 114	**169 857**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget planerat.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 4 2021

Bo Thorsten Björkstrand
Ordförande

Harriet Ingrid Marianne Lockner
Sekreterare

Björn Sten Göran Nilsson
Kassör

Karl Olof Markus Uvell
Ledamot

Sebastian Dennis Anton R Wincrantz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2021

Carina Toresson
Extern revisor

TORESSON
REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skålen 13, org.nr 716416-4746.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skålen 13 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Skålen 13 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 revisionssed 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:

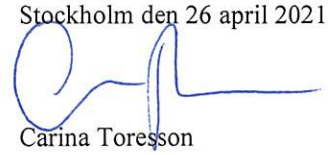
1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 grunder 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 26 april 2021



Carina Toresson