

Årsredovisning

för

Brf Lästmakarpalatset

769622-1725

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Föreningens ekonomiska förvaltare



cu

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lästmakarpalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
Årsredovisningen är upprättad i SEK

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2011-03-02 och dess senaste uppdaterade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-05-18.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Stockholms Kommun

Föreningen äger byggnad som tredimensionell fastighet och mark med beteckningen Stockholm Bocken 51, Stockholms Kommun. Föreningens gatuadresser är Lästmakargatan 18, 111 44 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret AB. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad för 72 kvm lokalyta.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Björn A Samuelson	Ordförande	2021
Kenneth Andrén	Vice ordförande/kassör	2021
Torbjörn Bernhardsson	Ledamot	2021
Karl Elfman	Ledamot	2021
Cecilia Winbladh	Ledamot	2021
Carl-Fredrik Neikter	Ledamot	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 (5) protokollförda sammanträden. Inget styrelsearvode har utgått under räkenskapsåret. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Stämman valde auktoriserade revisorn Claudio Henriksson, Stromson Revisionsbyrå till revisor, samt auktoriserade revisorn Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå till revisorssuppleant, båda fram till och med ordinarie föreningsstämma 2020. Arvode till revisorn utgår enligt löpande räkning.

Valberedning

Ingen utsedd tills vidare *ch.*

ck
aw

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Etcon Fastighetsteknik AB har enligt avtal skött den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Bocken 51 med en tomtareal om 300 kvm. Ytan innehas i den del som omfattar innergården och yttre entrén med servitutsrätt och i den del som omfattar trottoar med äganderätt. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2011. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 44 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Den totala ytan uppgår till 2 438 kvm varav boyta är 2 366 och lokalytan är 72 kvm.

Lägenhetsfördelning

16 stycken 1 rum och kök

25 stycken 2 rum och kök

2 stycken 3 rum och kök

1 stycken 7 rum och kök

En av ettorna och en av tvåorna är sammanslagna till en lägenhet vilket kommer att formaliseras till en bostadsrätt under 2021.

Viktiga avtal

Bevakning	Securitas
El	Ellevio/Fortum
Finansiering/bank	SEB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Brandkontoret
Hiss	Schindler
Lås/låsschema	Begelås/Assa
Sophantering	Veolia Recycling
Städning	Clean Smart
Bredband & telefoni, tv	Bahnhof/Sappa
Vatten	Stockholm Vatten
Passagesystem	Parakey/LTP Säkerhetsteknik

Föreningen har tecknat avtal med Securitas områdesbevakning
Föreningens lokal om 72 kvm var under räkenskapsåret uthyrd till Fredersen Advokatbyrå AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2018 låtit utföra en utredning med anledning av risker kopplade till föreningens skattemässiga status som äkta förening. Med stöd av utredningen beslutade styrelsen att andelen okvalificerad yta max får uppgå till 30 procent av summan av föreningens totala hyresvärden. Beslutet fattades mot bakgrund av att styrelsen ansåg sig ha svårt att bedöma eller kontrollera huruvida kriterierna för andrahandsuthyrningar uppfyller kraven för Skatteverkets definition av kvalificerade andelar. Styrelsen ansåg därmed att man tillskapat sig en säkerhetsmarginal upp till den lagstadgade gränsen på 40 procent för oäkta föreningar. Denna händelse är fortsatt väsentlig för räkenskapsåret 2020.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag med anledning av lagändring i lag om ekonomiska föreningar, som även gäller bostadsrättsföreningar, att fastställa föregående års stämmobeslut. Föreslagna stadgeändringarna avser kallelsetid till ordinarie föreningsstämma samt tidpunkt då årsredovisningen ska avlämnas till revisorn och finnas tillgänglig för medlemmarna. Då förslaget bifallits på två av varandra efterföljande stämmor träder det i kraft enligt föreningens stadgar 57 § om stadgeändringar.

Miljöförvaltningen i Stockholms stad genomförde under november 2018 en inspektion angående föreningens

Ch.
h

egenkontroll av fastigheten. Styrelsen beslutade enligt rekommendation att genomföra en radonmätning. Radonmätningen är slutförd och godkänd av Miljöförvaltningen november 2020.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-11.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen avsätter medel till underhållsfond i enlighet med den ekonomiska planen. Underhållsplan kommer att upprättas under år 2021. Ny energideklaration kommer upprättas under 2021.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Kommentar
Radonmätning	Startades 2018 och har pågått fram till och med 2020. Mätresultaten ligger på en bra nivå under gränsvärdet enligt godkännande från Miljöförvaltningen.
Säkerhetsåtgärder	Under 2020 har ett nytt inpasseringssystem installerats med modernisering av kameraövervakning i allmänna ytor i fastigheten. Föreningen har anlitad Securitas vaktrondering.
Information	För att effektivisera föreningens informationsbehov har en digital Informationstavla installerats och tagit i bruk vid hissentrén.
Allmänt	Fabege som äger angränsande fastigheter har hjälpt till att lokalisera de fläktar som bidrar till brusljud från närområdet. De har åtagit sig att arbeta vidare med detta för att minimera ljud och tider fläktar är igång.
Passagerarsystem	Nytt inpasseringssystem samt ett nytt system för kameraövervakning (ersätter system AVARN) är upphandlat och installerat under 2020.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Renovering och utsmyckning av entré inklusive bottenplan och innergård planeras under 2021.

Renovering och uppdatering av hiss planeras under 2021.

Underhållsplan för de kommande 20 åren skall upphandlas under 2021.

Fortsatt utveckling av digitalt säkerhetssystem/passersystem planeras under 2021.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 49 (46) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har tre (3) st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr)

Föreningens Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2020. Inga avgiftshöjningar för 2021 är planerade.

Ch.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm	676	676	676	676	676
Nettoomsättning	2 125	2 068	1 789	2 027	2 066
Årets resultat	- 745	- 645	- 1 257	- 531	- 709
Totalt eget kapital	168 997	169 742	170 387	171 644	172 176
Balansomslutning	192 100	193 031	193 629	195 804	196 057
Soliditet	88,0%	87,9%	88,0%	87,7%	87,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	190 593	191 800	193 006	194 212	195 418
Taxeringsv., byggnader och mark	127 814	127 814	95 398	95 398	95 398
Taxeringsvärde, byggnader	64 959	64 959	52 386	52 386	52 386
Bankskuld	22 458	22 658	22 858	23 208	23 408
Bankskuld kr/kvm	9 492	9 576	9 661	9 809	9 893
Belåningsgrad	18%	18%	24%	24%	25%
Amortering under året	200	200	350	200	825
Likvida medel	1 433	1 162	514	798	518
Likviditet	227%	189%	80%	138%	135%
Kassaflöde, kr/kvm	207	240	- 21	295	204
Avsättning yttre fond, kr/kvm	50	50	50	39	39

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (*sparande till framtida underhåll*) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/ (kvm bostadsyta + lokalyta) *Ch.*

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång av yttre fond	174 378 000	581 855	-4 572 812	-644 966
Avsättning år 2020 yttre fond		-42 917	42 917	
Disposition av föregående års resultat:		123 032	-123 032	
Årets resultat			-644 966	644 966
Belopp vid årets utgång	174 378 000	661 970	-5 297 893	-744 683

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-5 297 893
årets resultat	-744 683
Summa, till stämmans förfogande	-6 042 575

För 2020 föreslår styrelsen föreslår följande disposition:

avsättning till yttre fond enligt uh-plan	123 032
ianspråktagande av uh-fond	-42 917
i ny räkning överföres	-6 122 690
Summa	-6 042 575

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

Ch.

h

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 124 877	2 068 101
Summa rörelseintäkter		2 124 877	2 068 101
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 194 255	-1 014 551
Övriga externa kostnader	4	-30 216	-47 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 206 254	-1 206 254
Summa rörelsekostnader		-2 430 725	-2 268 338
Rörelseresultat		-305 848	-200 237
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 835	-444 730
Summa finansiella poster		-438 835	-444 729
Resultat efter finansiella poster		-744 683	-644 966
Resultat före skatt		-744 683	-644 966
Årets resultat		-744 683	-644 966

Ch.

rk

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	190 593 262	191 799 516
Summa materiella anläggningstillgångar		190 593 262	191 799 516
Summa anläggningstillgångar		190 593 262	191 799 516

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 250	0
Övriga fordringar		1 542	469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	70 201	68 664
Summa kortfristiga fordringar		73 993	69 133

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		1 432 570	1 161 985
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

192 099 826 193 030 633

Ch.

6

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	174 378 000	174 378 000
Fond för yttre underhåll	661 970	581 855
Summa bundet eget kapital	175 039 970	174 959 855

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-5 297 893	-4 572 812
Årets resultat	-744 683	-644 966
Summa fritt eget kapital	-6 042 575	-5 217 778

Summa eget kapital	168 997 395	169 742 077
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 9	22 257 535	22 457 535
Övriga skulder		180 000	180 000
Summa långfristiga skulder		22 437 535	22 637 535

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	200 000	200 000
Leverantörsskulder		163 475	133 596
Skatteskulder		6 626	4 961
Övriga skulder		96 498	109 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	198 297	202 820
Summa kortfristiga skulder		664 896	651 021

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 099 826	193 030 633
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Ch.

h

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Rak avskrivningsplan tillämpas med nyttjandeperioden 100 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas
Byggnader

100 år

linjär

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar, 0,1% av taxeringsvärdet. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift från bostadsrätter	1 599 200	1 599 195
Hysesintäkt, lokal	365 791	360 000
Hysesrabatter	-25 400	-61 400
Fastighetsskatt, lokal	48 140	48 140
Värme, lokal	9 145	9 000
Bredband	113 520	106 260
Intäkt avgift överlåtelse- och panthantering	13 461	5 346
Påminnelseavgifter	1 020	1 560
Summa	2 124 877	2 068 101

Ch.

h

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, se spec nedan.	179 161	70 399
Planerat underhåll, se spec nedan.	42 917	23 550
El	72 239	81 930
Uppvärmning	190 449	201 934
Vatten & Avlopp	55 708	53 058
Avfallshantering	58 391	42 178
Besiktning	4 456	3 374
Bevakningskostnader	108 090	42 840
Fastighetsförsäkring	40 958	40 626
Bredband	113 520	119 104
Fastighetskötsel	56 328	57 060
Teknisk förvaltning	97 908	95 640
Förbrukningsinventarier	4 803	5 871
Ekonomisk förvaltning	61 647	67 167
Fastighetsskatt	48 140	48 140
Trädgårdsskötsel	0	2 288
Kommunal fastighetsavgift	31 416	30 272
Överlåtelse och pantsättningsavgift	13 477	5 346
Föreningsstämma	0	9 376
Övriga administrativa kostnader	14 647	14 398
Summa	1 194 255	1 014 551
Löpande underhåll		
Löpande underhåll/material	13 145	15 287
Bostäder	28 844	0
Lokaler	890	3 406
Gemensamt utrymme	5 897	2 482
Värme	6 421	7 921
Ventilation	14 417	880
VA/Sanitet	13 902	0
Installationer el	1 113	0
Hissar	17 894	11 266
Installationer lås	15 014	5 314
Dörrar	9 950	11 158
Fasader	0	1 100
Markytor	51 674	11 585
Summa	179 161	70 399
Planerat underhåll		
Hissar	42 917	23 550
Summa	42 917	23 550

Ch.

h

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Juridiska åtgärder	0	50
Extern revisor	15 750	27 938
Hemsidor och övrig datareklam	13 266	16 250
Övriga kostnader	1 200	3 295
Summa	30 216	47 533

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnad	1 206 254	1 206 254
Summa	1 206 254	1 206 254

Ch.

h

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	117 556 973	117 556 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 556 973	117 556 973
Ingående avskrivningar	-7 787 874	-6 581 620
Årets avskrivningar	-1 206 254	-1 206 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 994 128	-7 787 874
Utgående redovisat värde	108 562 845	109 769 099
Bokfört värde byggnader	108 562 845	109 769 099
Bokfört värde mark	82 030 417	82 030 417
Summa	190 593 262	191 799 516
Taxeringsvärden byggnader	64 959 000	64 959 000
Taxeringsvärde mark	62 855 000	62 855 000
Summa	127 814 000	127 814 000

Fastighetsbeteckning: Stockholm Bocken 51
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2011 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 359	40 958
Förutbetalt bredband	9 460	9 460
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 382	18 246
Summa	70 201	68 664

Ch.

1

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,59	2022-03-28	2 975 000	0
SEB	1,59	2022-03-28	2 642 535	0
SEB	1,44	2022-03-28	2 750 000	0
SEB	1,50	2022-12-28	5 910 000	0
SEB	2,46	2026-11-28	4 690 000	0
SEB	2,93	2027-12-28	3 490 000	200 000
Summa			22 457 535	200 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 22 257 535 (22 457 535) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 200 000 (200 000) kronor. På balansdagen utgör 200 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 200 000 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 21 457 535 (21 657 535) kronor.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 642 535	25 642 535
Summa	25 642 535	25 642 535

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnad	5 759	5 793
Hyror och avgifter	170 538	169 527
Extern revision	22 000	27 500
Summa	198 297	202 820

Ch.

2

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Föreningen har beslutat att hålla årsavgifterna för 2021 oförändrade.

Stockholm 2021 - 05 - 26



Björn Samuelson
Ordförande



Kenneth André



Torbjörn Bernhardsson



Karl Elfman



Cecilia Winblad



Carl-Fredrik Neikter

Min revisionsberättelse har lämnats

den 26 maj 2021.



Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lästmakarpalatset
Org.nr. 769622-1725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lästmakarpalatset 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 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 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,

utförar 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 Brf Lästmakarpalatset för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 26 maj 2021

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor