

Brf Slalomsvängen 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

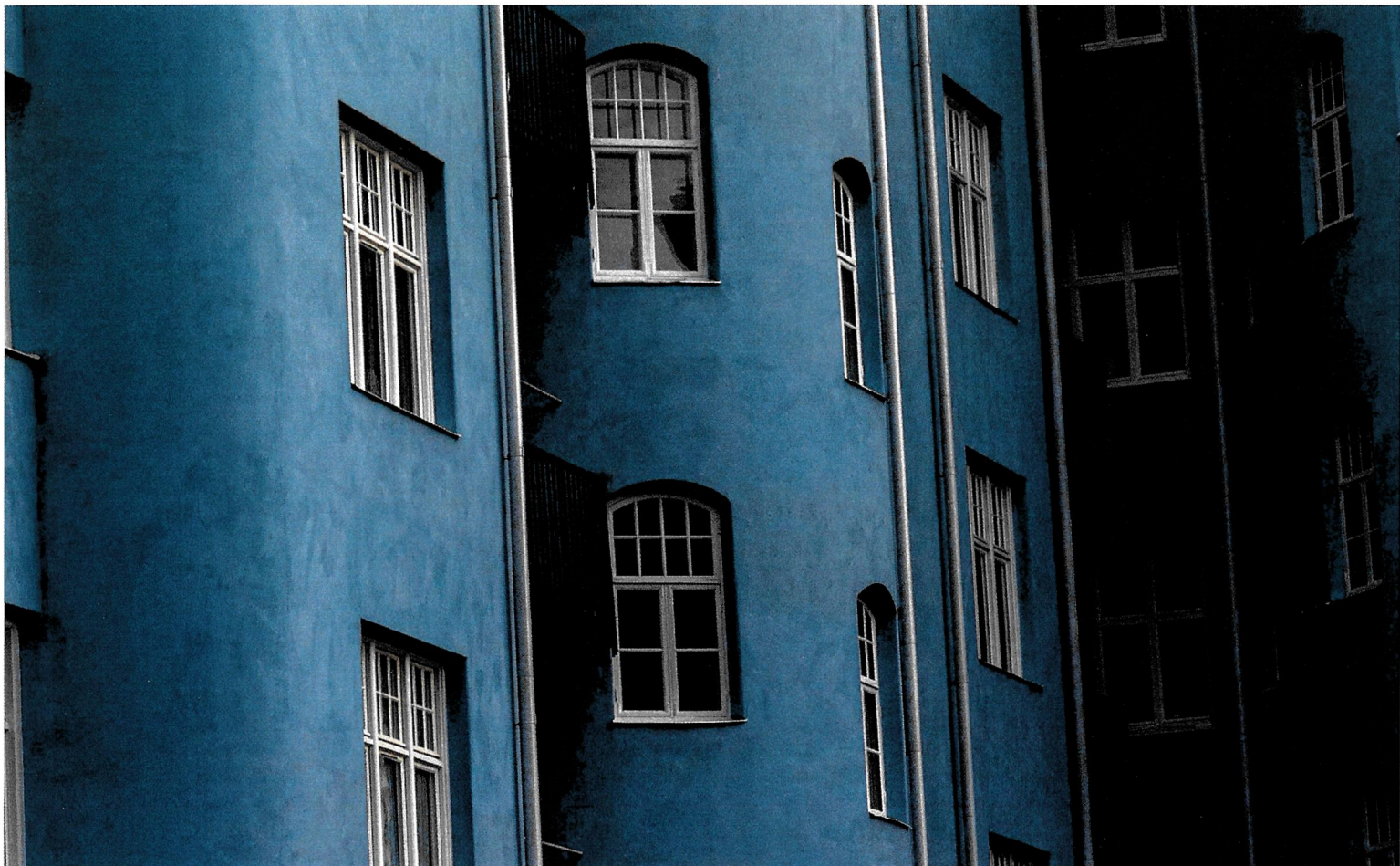
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pant* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2
769606-8746

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 (769606-8746) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Slalomsvängen 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Störtloppsvägen 20,22,24,26. Fastigheten byggdes 1951. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har 28 medlemslägenheter och upplåter 2 bostäder och 4 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	lägenheter, bostadsrätt	1879
2	lägenheter, hyresrätt	62
0	lokaler, bostadsrätt	0
4	lokaler, hyresrätt	1163

På föreningens fastighet finns 7 parkeringsplatser som alla 7 hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-17. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Sara Araya	Ordförande
Jennifer Jonsson	Sekreterare
Maria Arnedotter	Kassör
Lars Lennartsson	Fastighetsansvarig
Caroline Johansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av ordförande och kassör.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Stefan Rosberg, auktoriserad revisor Revea AB och Gabriel Turgay, revisor, Revea AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Bardia Kharazmi. Den vid årsstämman också valda medlemmen Magnus Jonsson, flyttade under året från föreningen och har därför inte medverkat i slutarbetet.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2020

Taket på lastkajen: Nytt takunderlag och ny takbeläggning.

Fastighetens tak: Tvätt av samtliga takpannor och borttagning av mossa

Tvättstugan: Torktumlare installerad

Lokalhyresgäst: Handikappvänlig dörröppningsfunktion installerad på Lundins konditori efter krav på tillgänglighet från myndighet.

Fastigheten: Fönsterventiler upptagna i trappuppgång 26, samt i en lägenhet i port 24 för att förbättra luftcirkulationen.

2019

Renovering av tvättstugan: Ny golvbeläggning, ny torktumlare, målning av väggar, förbättrad belysning.

Renovering av ytskikt i källargång: Målning av golv, väggar och snickerier.

Högtrycksspolning av stammar för kök och badrumsavlopp.

Armatyr med rörelsedetektor monterad utomhus ovanför källaringången.

Inköp av sängbelysning och div tillbehör till övernattningsrummet.

Inköp och utplacering av betongsuggor för att förhindra otillåten parkering på baksidan.

Inköp och montering av fast cykelställ på baksidan.

2018

Relining av avloppsstammarna i fastighetens källarvåning inkl installering av nytt rättstopp, s k rättgiljotin.

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll genomförd i bostäder och butikslokaler.

Rengöring av bostädernas ventilationskanaler i kök och badrum samt fönstrens tilluftsventiler.

Montering på taket av stegar och fönsterskydd för att möta kraven för takarbete och snöskottning.

Inköp och installation av ny tvättmaskin till gemensam tvättstuga.

Installation av ny belysning med rörelsesensorer i källargången.

Montering av nytt stuprör vid port 22 för att förbättra avrinning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattande arbete för att möjliggöra kontraktsskrivning och verksamhetsförändring i butikslokal vilket resulterade i ny hyresgäst: secondhandbutiken Apans Andra Hand

Nytt kontrakt tecknat med Fastighetsägarna om fastighetsskötsel på avrop, vilket betyder att föreningen vid behov kan få snabbare experthjälp i fastighetsfrågor och tillgång till jourtjänster.

Avslutad omförhandling av hyror för två av föreningens lokalhyresgäster.

Fortsatt regelbunden medlemsinformation genom digitalt nyhetsbrev.

Medlemsinformation

Av föreningens 28 medlemslägenheter har 5 överlåtit under året.

Antalet medlemmar var 40 st. vid årets början. Vid årets slut var antalet medlemmar 42 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 530	2 417	2 460	2 398
Resultat efter fin. poster (tkr)	-309	-112	-2 878	-342
Soliditet (%)	44,2	44,5	44,5	47,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	18 627 946	2 661 499	954 915	-3 001 246	-111 731	19 131 383
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			115 902	-115 902		
Balanseras i ny räkning				-111 731	111 731	
Årets resultat					-309 259	-309 259
Belopp vid årets utgång	18 627 946	2 661 499	1 070 817	-3 228 879	-309 259	18 822 124

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 228 879
Årets resultat	-309 259
Totalt	-3 538 138
Avsättning till yttre fond	115 902
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 654 040
Summa	-3 538 138

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 529 888	2 416 830
Övriga rörelseintäkter		28 917	32 964
Summa rörelseintäkter		2 558 805	2 449 794
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 929 027	-1 576 475
Övriga externa kostnader	5	-29 182	-43 445
Personalkostnader och arvoden	4	-96 910	-103 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-479 687	-476 328
Summa rörelsekostnader		-2 534 806	-2 199 536
Rörelseresultat		23 999	250 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 413	-361 998
Summa finansiella poster		-333 258	-361 988
Resultat efter finansiella poster		-309 259	-111 730
Resultat före skatt		-309 259	-111 730
Årets resultat		-309 259	-111 731

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 880 962	41 338 714
Inventarier, maskiner och installationer	7	59 007	47 130
Summa materiella anläggningstillgångar		40 939 969	41 385 844
Summa anläggningstillgångar		40 939 969	41 385 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 743	8 819
Övriga fordringar		71 266	6 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 127	38 817
Summa kortfristiga fordringar		102 136	53 946
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 543 380	1 590 068
Summa kassa och bank		1 543 380	1 590 068
Summa omsättningstillgångar		1 645 516	1 644 014
SUMMA TILLGÅNGAR		42 585 485	43 029 858

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 289 445	21 289 445
Fond för yttre underhåll		1 070 817	954 915
Summa bundet eget kapital		22 360 262	22 244 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 228 879	-3 001 246
Årets resultat		-309 259	-111 731
Summa fritt eget kapital		-3 538 138	-3 112 977
Summa eget kapital		18 822 124	19 131 383
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 831 254	22 993 754
Summa långfristiga skulder		22 831 254	22 993 754
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	162 500	200 000
Leverantörsskulder		129 047	189 167
Skatteskulder		35 815	21 585
Övriga skulder		135 562	76 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		469 183	417 501
Summa kortfristiga skulder		932 107	904 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 585 485	43 029 858

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,93%	(0,93%)
Ombyggnad fönsterarbete	2,00%	(2,00%)
Pool	10,0%	(10,0%)
Spa	3,33%	(3,33%)
Stambyte	2,00%	(2,00)
Maskiner	10,0%	(10,0%)
Inventarier	10,0%	(10,0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 098 468	1 098 468
Hyror	1 418 058	1 301 413
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 603	5 336
Övriga hyresintäkter	6 759	11 613
	<u>2 529 888</u>	<u>2 416 830</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	73 618	56 870
Städning	68 188	56 469
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 666	8 835
Trädgårdsskötsel	16 810	742
Snöröjning	23 762	34 225
Sotning	4 421	-
Reparationer	185 093	408 847
El	62 759	66 410
Uppvärmning	439 446	476 691
Vatten	96 678	91 564
Sophämtning	48 964	41 036
Fettavskiljare	5 647	-
Försäkringspremie	38 618	31 693
Fastighetsavgift bostäder	42 870	41 310
Fastighetsskatt lokaler	78 340	78 340
Övriga fastighetskostnader	5 304	15 431
Kabel-tv/Bredband/IT	5 959	10 606
Förvaltningsarvode ekonomi	70 336	70 050
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 602
Panter och överlåtelse	13 598	18 628
Teknisk förvaltning utöver avtal	6 639	-
Juridiska åtgärder	61 856	54 339
Övriga externa tjänster	13 651	8 787
	<u>1 385 223</u>	<u>1 576 475</u>
Underhåll		
Tak	543 804	-
	<u>1 929 027</u>	<u>1 576 475</u>

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	91 700	68 950
Sociala kostnader	5 210	34 338
	<u>96 910</u>	<u>103 288</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	3 492	3 091
Konsultarvode	-	17 832
Revisionarvode	25 690	22 522
Summa	29 182	43 445

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 500 129	23 500 129
-Ombyggnad	9 971 178	9 971 178
-Mark	12 095 271	12 095 271
-Markanläggning	187 110	187 110
	<u>45 753 688</u>	<u>45 753 688</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 414 974	-3 952 170
-Årets avskrivning enligt plan	-462 804	-462 804
	<u>-4 877 778</u>	<u>-4 414 974</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 875 910	41 338 714
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 200 000	22 200 000
Mark	16 434 000	16 434 000
	<u>38 634 000</u>	<u>38 634 000</u>
Bostäder	30 800 000	30 800 000
Lokaler	7 834 000	7 834 000
	<u>38 634 000</u>	<u>38 634 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 988	88 988
-Nyanskaffningar	33 812	
	<u>122 800</u>	<u>88 988</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-92 362	-78 838
-Årets avskrivning enligt plan	-16 883	-13 524
	<u>-109 245</u>	<u>-92 362</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 555	-3 374

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank placeringskonto	707	707
Swedbank	3 344	3 344
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 539 329	1 586 017
Summa	1 543 380	1 590 068

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2021-11-25	1,11%	4 900 000	50 000	4 950 000
Swedbank	2021-03-28	0,79%	4 825 000	50 000	4 875 000
Swedbank	2029-12-31	1,78%	10 752 849	100 000	10 852 849
Swedbank	2023-03-24	1,36%	2 515 905		2 515 905
Kortfristig del av långfr. skuld			-162 500		-200 000
			22 831 254	200 000	22 993 754

Varav långfristig del	2 515 905
Varav kortfristig del	20 477 849

Beräknad låneskuld om 5 år är 22 181 254 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.	20 477 849
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.	2 515 905

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 978 000	24 978 000
Summa ställda säkerheter	24 978 000	24 978 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

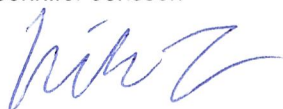
Underskrifter

Stockholm 2021-06-24


Sara Araya


Maria Arnedotter

Jennifer Jonsson



Lars Lennartsson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-24


Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2
Org.nr 769606-8746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 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 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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Slalomsvägen 2 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 *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 2021-06-24



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor