



**Brf Tältet**  
**Org. nr 716421-6546**  
**Årsredovisning**  
**1 jan 2020 – 31 dec 2020**

*Handwritten signature: JPP om nr 10*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tältet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## Föreningen

### ***Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer***

#### **Ordinarie ledamöter**

Mats Dahl  
Magnus Wallteg  
Lotta Pettersson  
Ulf Sarlén  
Micael Melin

#### **Roll**

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot

#### **Styrelsesuppleanter**

Björn Johansson  
Elisabeth Jonerholm

Suppleant  
Suppleant (avliden 23 juni 2020)

I tur att avgå är Mats Dahl, Magnus Wallteg, och Björn Johansson.

#### **Ordinarie Revisorer**

Claes-Göran Gustavsson  
Per Engzell

Revisor  
Auktoriserad revisor

#### **Revisorsuppleanter**

Bo Järncrantz  
Per Engzell Revisions AB

Revisorsuppleant  
Revisorsuppleant

#### **Valberedning**

Anna-Stina Sarlén (sammankallande), Ingrid Hillmers och Peter Andersson.

#### **Vicevärd**

Ulf Sarlén

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av förutom styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.



180 170 115 100

## Fastigheten och lägenheter/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Sabeln 8 i Södertälje kommun med byggnaden som omfattar 59 lägenheter och en föreningslokal (Logen). Fastighetens adress är Östra Kanalgatan 14 – 22 och Vilhelmsundsgränd 1a - b.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	8	29	18	3

### Därtill kommer

Lokaler	P-platser
1	70

Byggnaden är uppförd	2003
Total tomtyta	7923 m <sup>2</sup>
Total bostadsyta är	5330 m <sup>2</sup>
därtill kommer föreningslokalen om	26 m <sup>2</sup>

### Brf Tältet (avtal och försäkringar)

#### Område

Hissar  
Teknisk förvaltning  
Städning (trapphus)  
Ekonomisk förvaltning  
Yttre skötsel (trädgård)  
Fiberkabel (TV, internet)  
El-nät  
El-leverantör  
Sophämtning  
Fjärrvärme

#### Avtalspart

PW Hiss och El AB  
Torpheimer AB  
Carant Städservice  
Bostadsförvaltning Sverige AB  
Jörgen Westerlund AB Södertälje  
Telge Nät AB  
Telge Energi AB  
Skellefteå Kraft AB  
Telge Återvinning AB  
Telge Nät AB

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

Bostadsrättstillägg till hemförsäkring bekostas av föreningen.

### Bostadsrätterna.

Vi är sedan 2012 medlemmar i Bostadsrätterna. I medlemskapet ingår att vi har fri tillgång till deras kurser och service i bostadsrättsliga frågor, vi har även en kostnadsfri hemsida via dem.

### Samfälligheten Sabeln

Föreningen är med i samfällighetsföreningen Sabeln, där även brf Manegen och parhusen är med. Sabeln ansvarar för gemensamhetsanläggningar såsom gator, gångvägar, gatubelysning samt vatten och dagvattenavlopp. Tältet representeras i Sabeln av Mats Dahl och Ulf Sarlén.



*Handwritten signature in blue ink.*

## Verksamheten under räkenskapsåret 2020

### Inledning

Under året har vi slutfört arbetet med att gradera upp vårt värmesystem i undercentralen. I övrigt har inga större reparationer eller underhåll genomförts.

Vi har även undersökt möjligheten till att flytta glashanteringens till området öster om ÖK 14. Syftet med detta är att vi – tillsammans med Parhusens glashantering – får en minskning av lastbilstrafiken på gångområdet innanför genomfarten till gränderna och en minskad störande hantering.

### Årsstämma 2019

På grund av den rådande Coronapandemin flyttades datum årsmötet från den 7 maj till den 17 juni. Det beslutades även att samla in poströster i stället för att genomföra en fysisk stämma. Till denna något annorlunda stämma hade röstsedlar från 53 % av de röstberättigade medlemmarna lämnats in (31 st röstsedlar). Verksamhetsberättelsen och bokslutet för 1 jan 2019 – 31 dec 2019 godkändes och styrelsen beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Sedvanliga val av styrelse, revisorer och valberedning genomfördes. Den 23 juni avled Elisabeth Jonerholm. Elisabeth gjorde betydande insatser inom föreningen under många år. I styrelsen var hon ansvarig för hemsidan och hon var initiativtagare till trädgårdsgruppen. Hennes stora engagemang för området och miljön hade vi alla nytta av.

### Styrelsemöten

Under verksamhetsåret (1 jan 2020 – 31 dec 2020) har styrelsen genomfört 12 styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet efter årsstämman (sex av dessa möten har hållits av den tidigare styrelsen jan – juni 2020). De ordinarie mötena har hållits i vår gemensamhetslokal Logen ÖK18 och som nätmöten men även utomhus nere vid boulebanan.

Mellan styrelsemötena har styrelsen haft kontinuerliga kontakter för att påskynda ärenden och hålla varandra informerade.

### Teknisk förvaltning

Bytet av undercentral slutfördes under första kvartalet. Stödlister i fönstren har bytts i tre lägenheter. Vattenskadorna i två lägenheter har åtgärdats. Styrelsen har begärt in offerter för laddstolpar till el-bilar. Vi har ännu ingen efterfrågan på sådana, men vill vara förberedda den dag behovet uppstår. I offertsvaren framgår att vi mycket väl kan vänta med installation till den dag behovet uppstår. Det går att komplettera befintliga motorvärmarruttag under en övergångsperiod.

### Information till medlemmarna

Information från styrelsen har publicerats regelbundet på föreningens hemsida <http://taltet.bostadsrattarna.se/bostadsrattsforeningen-taltet-i-sodertalje>. Utöver detta har två specifika informationsblad publicerats på hemsidan bl a om eltaxan, avgiftssänkning och soprummet. Information har även publicerats i plexiglasställen vid postfacken.

### El- och värmekostnader

Styrelsen följer regelbundet kostnaderna för el och uppvärmning och jämför förbrukning och kostnader flera år tillbaka i tiden. Elförbrukningen ligger på ungefär samma nivå som 2019 men priset per kWh har minskat jämfört med 2019 vilket innebär att kostnaden har sjunkit. När det gäller uppvärmningen så har förbrukningen sjunkit något jämfört med 2019.

### Banklån

Vår ekonomi är fortfarande god. Vi har gynnats av den låga räntan. Under året har vi amorterat 1 miljon kr på vårt lån med rörlig ränta. Föreningens samlade låneskuld är nu nere på 33 miljoner kr. Styrelsens ambition är att fortsätta amortera på lånen, samtidigt som vi strävar efter att sänka månadsavgifterna.

På styrelsemötet i oktober 2020 togs ett beslut om ytterligare sänkning av månadsavgiften med 10 % från och med 1 januari 2021.

## Radonmätning

Radonmätningen slutfördes i januari 2020. Resultatet var bra och mätresultaten har meddelats till de medlemmar där mätning skedde. Två lägenheter hade något höga värden (inte över gränsvärdena) i sovrummet och där beslutades att göra en ny mätning under oktober-december 2020.

## Underhållsplan

Efter den årliga besiktningen av fastigheten har styrelsen justerat och uppdaterat underhållsplanen både på kort sikt (10 år) och lång sikt (30 år).

## Lägenhetsunderhåll

Våra lägenheter åldras och underhållsbehovet ökar. För renoveringar och ombyggnader krävs i vissa fall styrelsens medgivande (stadgarna § 43). Vi har därför förtydligat vad som gäller vid renoveringar och ombyggnader genom att ta fram nödvändiga blanketter för detta ändamål.

## Hissar

Larmtelefoner har bytts i två hissar och några smärre reparationer har utförts.

## Soprummet

Sopkärnen är ofta överfulla beroende på att främst kartonger och plastförpackningar inte pressas ihop. Coronapandemin har fört med sig att fler beställer varor på nätet vilket har bidragit till detta. Styrelsen har återigen uppmanat alla att utnyttja Returen för större kartonger, glas och all elektronik. Med tanke på buller och glassplitter i området så har vi diskuterat att ta bort containrarna för glas.

## Trädgårdsgruppen

Under året har trädgårdsgruppen bestått av Kerstin Thoresson ÖK18, Ninni Hilmers ÖK20 (fram till sommaren 2020) och Ingegerd Johansson ÖK18.

Trädgårdsgruppen har

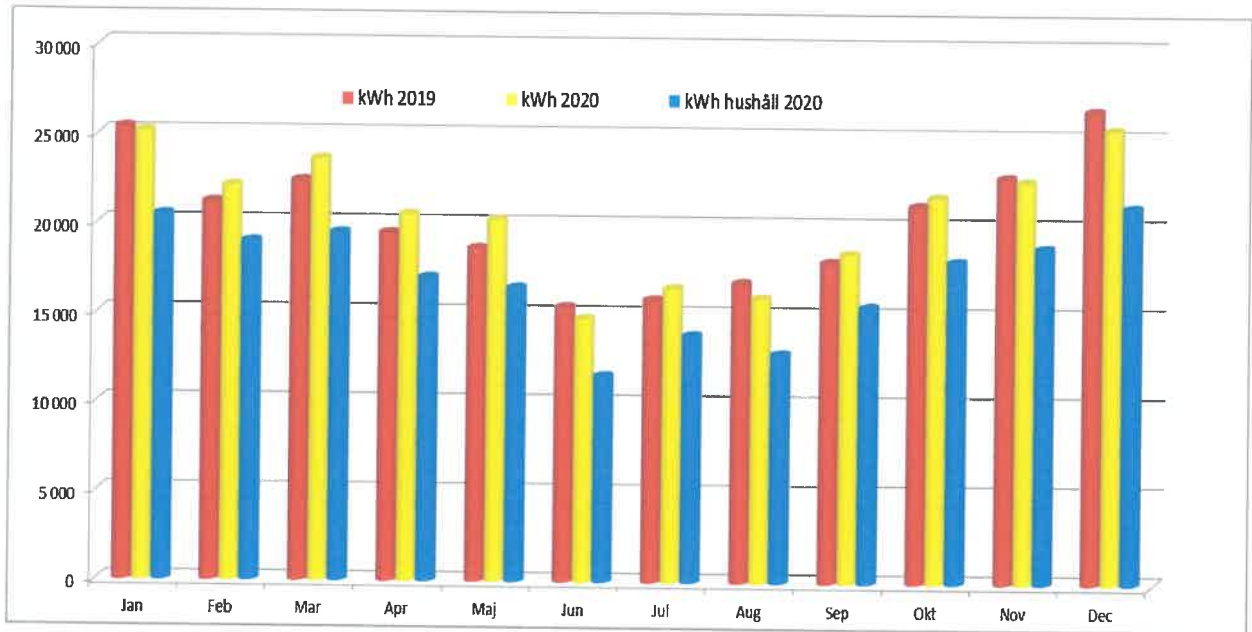
- Arbetat med plantering och skötsel av sommarblommor i krukor.
- Planerat föreningens städdagar.

## Medlemsaktiviteter/trivsel

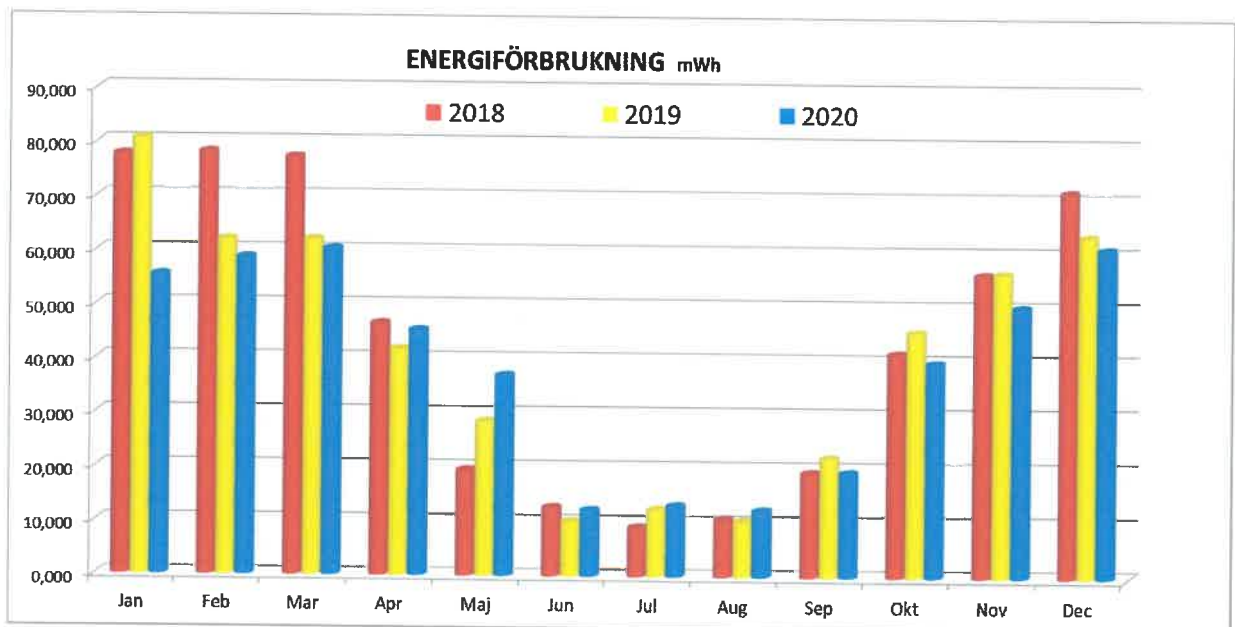
- I början av året startade vi "Onsdagsfika" i Logen för dem som ville ha sällskap. På grund av pandemin gjorde vi uppehåll eftersom det inte gick att hålla tillräckligt avstånd där. Träffarna återupptogs under sommaren, nu vid boulebanan, men fick åter pausas när hösten och pandemin tog ny fart. Fikaträffarna uppmärksammades stort av Länsstidningen.
- Till uteplatsen vid boulebanan har föreningen köpt in cafébord och stolar. Förutom vid Onsdagsfiket har dessa flitigt använts av många medlemmar för grillaftnar och andra sociala aktiviteter.
- Höststädning genomfördes i oktober och trots det något gråa vädret så var det god uppslutning.

19

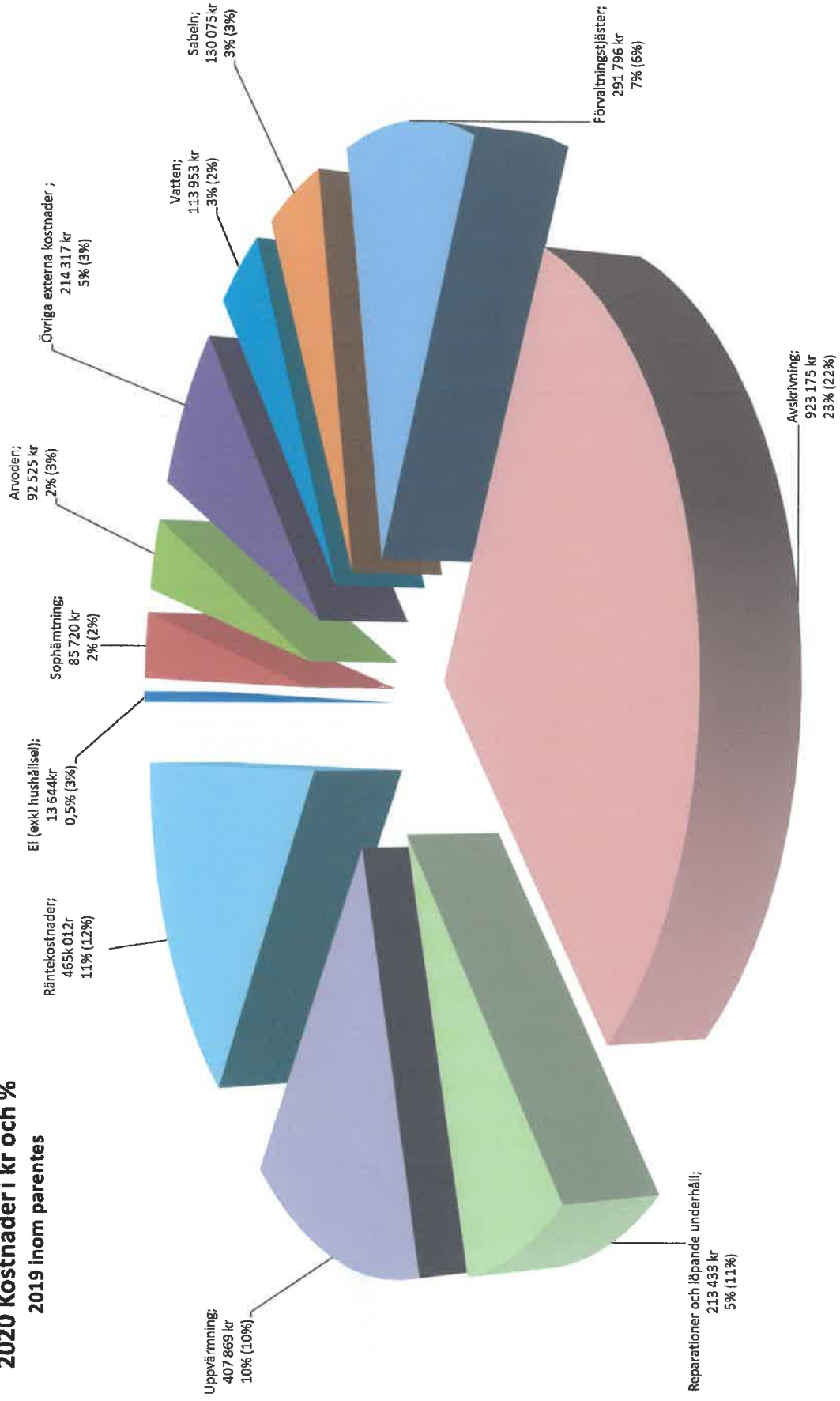
## Elförbrukning (kWh: 2019 – 2020)



## Energiförbrukning Värme (MWh: 2018 – 2020)



## 2020 Kostnader i kr och % 2019 inom parentes



14  
2020 11/11/2020

## Medlemsinformation

Föreningen består av 59 bostadsrätter. Antalet är oförändrat sedan föreningen bildades.

Fem bostadsrätter har överlåtits under verksamhetsåret, till ett genomsnittligt försäljningspris på 30 545 kr/m<sup>2</sup> (2019: 33 273 kr/m<sup>2</sup>).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94 st

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	4 089 793 kr	4 245 798 kr	4 240 644 kr	4 409 000 kr
Årets resultat	776 633 kr	661 288 kr	1 019 410 kr	997 325 kr
Årsavgift/ m <sup>2</sup>	708 kr	745 kr	745 kr	774 kr
Soliditet %	67 %	66 %	65 %	63 %
Lån/ m <sup>2</sup>	6 191 kr	6 379 kr	6 566 kr	7 224 kr
Ränta/ m <sup>2</sup>	87 kr	88 kr	89 kr	117 kr
Avskrivning/ m <sup>2</sup>	169 kr	169 kr	169 kr	169 kr
Avsättning till underhåll/ m <sup>2</sup>	89 kr	75 kr	75 kr	75 kr
Samlad fond för yttre underhåll/ m <sup>2</sup>	772 kr	756 kr	683 kr	608 kr

## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång <i>Disp. enl. stämman</i>	61 498 000	3 727 470	1 136 489	661 288	67 023 247
Balanseras i ny räkning			661 288	-661 288	0
Förändring underhållsfond		399 000	-399 000		0
Årets resultat				776 633	776 633
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 498 000</b>	<b>4 126 470</b>	<b>1 398 777</b>	<b>776 633</b>	<b>67 799 880</b>

## Resultatdisposition

### Medel att disponera:

Ansamlat överskott	1 797 778 kr
Årets resultat	776 633 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	-475 000 kr
lanspråktagande av underhållsfond	76 000 kr
Summa	2 175 411 kr

### Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	2 175 411 kr
Summa	2 175 411 kr



## RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 820 271	4 015 222
Övriga rörelseintäkter	3	269 537	230 576
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 089 808</b>	<b>4 245 798</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-1 579 204	-1 835 914
Övriga externa kostnader	7	-238 531	-239 248
Arvoden		-107 251	-116 480
Avskrivningar		-923 176	-923 911
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 848 162</b>	<b>-3 115 553</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 241 646</b>	<b>1 130 245</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 012	-468 958
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-465 012</b>	<b>-468 958</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>776 634</b>	<b>661 287</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>776 634</b>	<b>661 287</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>776 634</b>	<b>661 287</b>
<b>TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN</b>			
Avsättning till underhållsfond		-475 000	-400 000
lanspråktagande av underhållsfond		76 000	304 000
<b>RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING</b>		<b>377 634</b>	<b>565 287</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	98 184 770	99 048 306
Inventarier och pågående nyanläggningar	9	170 279	229 919
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>98 355 049</i>	<i>99 278 225</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 355 049</b>	<b>99 278 225</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 540	11 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 344	89 126
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>109 884</i>	<i>100 593</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 912 934	2 475 008
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 912 934</i>	<i>2 475 008</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 022 818</b>	<b>2 575 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 377 867</b>	<b>101 853 826</b>

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	61 498 000	61 498 000
Underhållsfond	4 126 470	3 727 470
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>65 624 470</i>	<i>65 225 470</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 398 777	1 136 489
Årets resultat	776 633	661 288
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 175 410</i>	<i>1 797 777</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>67 799 880</b>	<b>67 023 247</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;"><b>10, 11</b></span>		
Övriga skulder till kreditinstitut	33 000 000	34 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>33 000 000</b>	<b>34 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	153 643	392 241
Skatteskulder	8 389	6 575
Övriga skulder	39 559	45 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 376 396	386 365
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>577 987</b>	<b>830 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>101 377 867</b>	<b>101 853 826</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120
Markanläggningar	20	5
Inventarier och pågående nyanläggningar	10	10

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättningar utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anger planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Avgifter bostäder	3 771 540	3 969 922
Hyror parkeringsplatser	48 731	45 300
Summa	3 820 271	4 015 222

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Elavgifter	248 900	215 890
Övrigt	20 637	14 686
Summa	269 537	230 576

### Not 4 Fastighetskostnader och reparationer

	2020	2019
Trädgårdsskötsel avtal J Westerlund	106 774	107 525
Städning	89 740	88 740
Hiss	49 626	61 501
Trädgård och markarbeten	34 473	8 961
Arvode teknisk förvaltning	42 382	41 041
Reparation installationer	103 964	353 209
Reparation/underhåll gem. ytor	24 069	51 113
Övrigt	55 082	18 733
Summa	506 110	730 823

Not 5	Taxebundna kostnader	2020	2019
	El	262 544	331 057
	Uppvärmning	407 869	427 259
	Vatten	113 954	96 070
	Sophämtning	85 720	85 204
	<b>Summa</b>	<b>870 087</b>	<b>939 590</b>

Not 6	Övriga driftkostnader	2020	2019
	Försäkringspremie	72 932	58 001
	Medlemsavgift Sabeln	130 075	107 500
	<b>Summa</b>	<b>203 007</b>	<b>165 501</b>

Not 7	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Arvode ek.förvaltning	81 104	79 820
	Revison	19 500	20 410
	Tele/data	13 899	11 364
	Övrigt	29 401	32 489
	Fastighetsskatt/avgift	84 311	81 243
	Pant och överlåtelseavgifter	10 316	13 922
	<b>Summa</b>	<b>238 531</b>	<b>239 248</b>

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 156 413	107 156 781
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	–	-368
	Utgående anskaffningsvärden	107 156 413	107 156 413
	Ingående avskrivningar	-8 108 107	-7 244 204
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-863 536	-863 903
	Utgående avskrivningar	-8 971 643	-8 108 107
	<b>Redovisat värde</b>	<b>98 184 770</b>	<b>99 048 306</b>

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	773 312	773 312
	Utgående anskaffningsvärden	773 312	773 312
	Ingående avskrivningar	-543 393	-483 753
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-59 640	-59 640
	Utgående avskrivningar	-603 033	-543 393
	<b>Redovisat värde</b>	<b>170 279</b>	<b>229 919</b>

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	SEB Bolån 1,47% Bundet tom 2022-02-28	-6 500 000	6 500 000
	SEB banklån rörligt 1,37%	-4 500 000	5 500 000
	SEB Bolån 1,30% Bundet tom 2021-03-28	-8 000 000	8 000 000
	SEB Bolån 1,05% Bundet tom 2021-03-28	-8 000 000	8 000 000
	SEB Bolån 1,63% Bundet tom 2022-02-28	-6 000 000	6 000 000
		<b>-33 000 000</b>	<b>34 000 000</b>

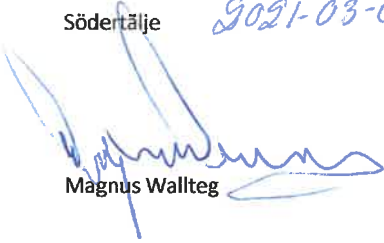
Ingen löpande amortering sker f.n.  
Har extraamorterats med 1 Mkr under 2020.

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	Pantbrev i fastigheten Södertälje, Sabeln 8	47 806 000	47 806 000
		<b>47 806 000</b>	<b>47 806 000</b>

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntor	13 347	10 272
	Förinbetalade hyror	203 146	223 473
	El	29 274	33 308
	Värme	50 991	52 598
	Revision	20 000	20 000
	Vatten	30 795	25 214
	Medlemsavgift Sabeln	26 875	21 500
	Anticimex	1 968	-
	<b>Summa</b>	<b>376 396</b>	<b>386 365</b>

UNDERSKRIFTER

Södertälje 2021-03-01



Magnus Wallteg



Mats Dahl



Lotta Pettersson



Ulf Sarlén

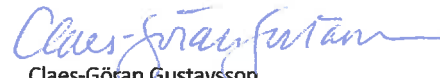


Micael Melin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-17



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Claes-Göran Gustavsson  
Revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tältet, org.nr 716421-6546

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tältet för år 2020.

Enligt vår 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.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

17



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.

#### **Medrevisorers ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tältet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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.

#### **Revisorers ansvar**

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-03-17



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Claes-Göran Gustavsson  
Revisor