



Årsredovisning 2020

Brf Droskhästen 17
Org. 769606-3101

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Tjärhovsgatan 22, 116 21 STOCKHOLM
droskhasten@gmail.com
<http://www.droskhasten17.se/>

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Droskhästen 17 i Stockholms kommun förvärvades år 2002.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tjärhovsgatan 22. Fastigheten byggdes 1940 och har värdeår 1940.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Droskhästen 17 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2020-12-31 375 800 kr. Avtalet gäller till och med 2024.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2512 kvm, varav 2275 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
101 st 1 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 99 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019, vilken sträcker sig 20 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte el	2001
Rörstambyte	2001
Nyinstallation hiss	2004
Omläggning av tak	2005
Renovering av tvättstugor	2007
Brandsäkerhetsarbeten	2007
Nytt värmesystem	2011
Renovering av entrén	2012
Renovering av fönster	2013
Målning hisschakt samt gemensamma ytor	2014
Reparation av tak	2015
Bredbandsinstallation	2015
Anläggning av rabatter	2015
Renovering av elsystemet	2016
Godkänd OVK besiktning	2017
Stamspolning	2017
Brandskyddsarbete	2018
Målning samt nya säkringsskåp	2018
Nya digitala postboxar och bokningssystem	2019
Omtrådning av hiss	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

MM
w
H
B
P
J
S
P

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 131 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 136. Under året har 13 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 3 549 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 1 419 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Lindhé	Ledamot/ordf
Arvid Bergendahl	Ledamot/sekt
Per Martinsson	Ledamot/kassör
Christian Edvinsson	Ledamot
Hannes Ernhagen Jönsson	Ledamot
Markus Miettinen	Ledamot
Sofia Studencki*	Suppleant
Philip Hassel	Suppleant

*Avgick 2020-12

Till **revisor** har Håkan Werell valts.

Valberedningen består av Jens Malmkvist och Alina Muneanu, varav den förste är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna sänktes med 12,5% från och med 2020-01-01. Föreningens lokalhyresgäst drabbades hårt av pandemin, så på grund av osäkerheten med eventuella hyresförluster och uteblivna intäkter så höjdes avgifterna med 20% 2020-07-01.

Efter detta beslut har föreningen tagit vissa hyresförluster i samband med att staten lanserade ett stödpaket avseende lokalhyror. Styrelsen beslutade i slutet på året att sänka avgiften med 10% från 2021-04-01

Rensning av frånluften i samtliga lägenheter genomfördes i mars av Peter Sotare.

Den obligatoriska radonmätningen avslutades under året med godkänt resultat. Även den obligatoriska Energideklarationen genomfördes.

Stämman genomfördes trots pandemin på föreningens gård.

Föreningen bytte försäkringsgivare från Nordeuropeiska till Moderna.

Omförhandling genomfördes av delar av föreningens lån i september (21,5 mkr). Resultatet blev en sänkning av föreningens ränteutgifter om cirka 120 tkr på årsbasis

I stora tvättstugan pensionerades torkskåpet och ersattes med ett nytt i slutet av året.

I december initierades omförhandling av föreningens avtal med Hotell Söder. Det gällande 10-åriga avtalet löper ut 2021-09-30.

Styrelsen har också ägnat en hel del tid att stävja otillåten uthyrning i andra hand vilket lett till att en av medlemmarna har förverkat sin nyttjanderätt av bostaden och kommer att avhysas.

Föreningens resultat för år 2020 är 240 802 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var 290 714 kr.

Föreningens räntekostnad har under 2020 minskat jämfört med tidigare år vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 535 508 kr och exkluderar man dem blir resultatet 776 310 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 245 887 kr. Totalt har föreningen amorterat 437 500 kr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Mh
Pm
Hj
AB
b

Underhåll och investeringar av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Tkr
Rensning av frånluft i alla lägenheter	165

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet 2021 beräknas till 306tkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplanens beräkningar.

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Målning av fönster	2021	276 tkr
Fönsterbleck	2021	30 tkr

h

h
Håll Pm
AB
G

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 810 191	546 507	-1 375 320	290 714	35 272 092
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		138 735	-138 735		
Inspråktagande yttre fond		-158 479	158 479		
Balanseras i ny räkning			290 714	-290 714	
Årets resultat				240 802	240 802
Belopp vid årets utgång	35 810 191	526 763	-1 064 862	240 802	35 512 894

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 394	3 557	3 595	3 616	3 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	241	291	246	205	-959
Soliditet, %	50,9	50,5	49,9	49,4	49,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 253	1 253	1 253	1 253	1 253
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 233	15 432	15 659	15 875	16 102
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,02	1,04	1,10	1,17	1,67
Fastighetens belåningsgrad, % **	49,5	49,8	50,1	50,5	50,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 064 862
Årets resultat	240 802
	-824 060
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	138 735
I ny räkning överföres	-962 795
	-824 060

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

~
Hög Pm
ABF
lu

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 365 939	3 556 739
Övriga rörelseintäkter	3	28 060	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 393 999	3 556 739
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 969 739	-2 073 128
Övriga externa kostnader	5	-207 328	-226 951
Personalkostnader	6	-91 992	-89 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-535 508	-521 167
Summa rörelsens kostnader		-2 804 567	-2 911 134
Rörelseresultat		589 432	645 605
Finansiella poster			
Räntekostnader		-348 630	-354 891
Summa finansiella poster		-348 630	-354 891
Resultat efter finansiella poster		240 802	290 714
Årets resultat		240 802	290 714

h

MM
As Per
ACB
h

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	67 711 727	68 207 096
Inventarier, verktyg och installationer	8	325 544	331 673
Summa materiella anläggningstillgångar		68 037 271	68 538 769
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		68 040 771	68 542 269
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69 466	0
Övriga fordringar		29 873	24 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	211 598	183 907
Summa kortfristiga fordringar		310 937	208 483
Kassa och bank		1 389 395	1 143 508
Summa omsättningstillgångar		1 700 332	1 351 991
SUMMA TILLGÅNGAR		69 741 103	69 894 260

h

MS MM
P
AB
G

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 810 191	35 810 191
Fond för yttre underhåll		526 763	546 507
Summa bundet eget kapital		36 336 954	36 356 698
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		-1 064 862	-1 375 320
Årets resultat		240 802	290 714
Summa fritt eget kapital		-824 060	-1 084 606
Summa eget kapital		35 512 894	35 272 092
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		33 012 500	33 450 000
Summa långfristiga skulder		33 012 500	33 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		94 706	144 652
Skatteskulder		18 229	13 258
Övriga skulder	11	125 511	101 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	477 263	412 902
Summa kortfristiga skulder		1 215 709	1 172 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 741 103	69 894 260

h

MS
Pm
AB
Gh
MH

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	589 432	645 605
Justeringar för avskrivningar	535 508	521 167
Erlagd ränta	-348 630	-354 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	776 310	811 881
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av hyresfordringar	-69 466	2 260
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-32 988	180 095
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-49 946	-42 596
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	93 487	41 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	717 397	993 279
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-34 010	-357 471
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 010	-357 471
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-437 500	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-437 500	-500 000
Förändring av likvida medel	245 887	135 808
Likvida medel vid årets början	1 143 508	1 007 700
Likvida medel vid årets slut	1 389 395	1 143 508

W

MM
PM
HB
L

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad och fastighetsförbättringar 0,65 %

Inventarier 20%

Installationer 10%

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 652 762	2 744 835
	Hyresintäkter bostäder	125 826	127 152
	Hyresintäkter lokaler	392 841	442 360
	Bredband internetanslutning	66 330	109 296
	Överlåtelse/pantsättningsavgifter	67 629	61 459
	Övriga hyresintäkter	60 551	71 637
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 365 939	3 556 739

MM
Pm
AB
6

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Erhållna statliga bidrag	28 060	0
	Summa övriga rörelseintäkter	28 060	0

Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	51 704	39 609
	Städ	46 651	62 178
	Reparationer och underhåll	353 381	397 850
	Fastighetsel	193 360	216 869
	Fjärrvärme	403 293	421 628
	Vatten	111 737	102 542
	Sophämtning	148 617	127 321
	Tomträttsavgäld	375 800	375 800
	Försäkringspremier	51 130	46 755
	Fastighetsskatt/avgift	179 137	173 781
	Bredband och Kabel TV	46 808	84 429
	Övriga driftkostnader	8 121	24 366
	Summa driftkostnader	1 969 739	2 073 128

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	104 276	152 344
	Revisionsarvode	18 028	18 028
	Konsultarvoden/Advokatkostnader	26 371	13 109
	Kostnader för styrelsemöten och dyl	11 239	12 865
	Serviceavg till brf-organisation	5 103	5 061
	Inkasso/betalningsföreläggande	19 981	3 739
	Övriga externa kostnader	22 330	21 805
	Summa övriga externa kostnader	207 328	226 951

W

MA
Pm
AKB
6

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	69 500	68 245
	Sociala avgifter	22 292	21 443
	Övriga	200	200
	Summa personalkostnader	91 992	89 888

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	76 210 637	76 210 637
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 210 637	76 210 637
	Ingående avskrivningar	-8 003 541	-7 508 172
	Årets avskrivningar	-495 369	-495 369
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 498 910	-8 003 541
	Utgående redovisat värde	67 711 727	68 207 096
	Redovisat värde byggnader	67 711 727	68 207 096
	Summa redovisat värde	67 711 727	68 207 096
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	88 195 000	88 195 000
	varav byggnader:	38 093 000	38 093 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	357 471	0
	Inköp	34 010	357 471
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 481	357 471
	Ingående avskrivningar	-25 798	0
	Årets avskrivningar	-40 139	-25 798
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 937	-25 798
	Utgående redovisat värde	325 544	331 673

N

MS
AM
KS
G

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	44 901	37 821
	Tomträttsavgäld	93 950	93 950
	Ekonomisk förvaltning	21 463	21 462
	IT-kommunikation och TV	17 281	17 281
	Övriga förutbetalda kostnader	34 003	13 393
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 598	183 907

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 000 000	2 000 000
	Amortering efter 5 år	31 012 500	31 450 000
	Summa långfristiga skulder	33 012 500	33 450 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	2022-08-25	1,14	100 000	12 200 000
SEB	2022-09-28	0,38	150 000	10 912 500
SEB	2024-09-28	0,74	125 000	5 200 000
SEB	2025-09-28	0,82	125 000	5 200 000
Summa			500 000	33 512 500
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-500 000
Lån för villkorsändring under 2021				0
Summa långfristiga skulder				33 012 500

h

MM
Pant
Kas

NOTER

Not 11 Övriga kortfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	28 684	6 556
Sociala avgifter	2 027	0
Depositioner	94 800	94 800
Summa övriga kortfristiga skulder	125 511	101 356

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	13 230	14 029
Förskottsbetalda hyror/avgifter	308 614	252 402
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	51 199	53 992
Övriga upplupna kostnader	84 220	72 479
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	477 263	412 902

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 500 000	39 000 000
Summa ställda säkerheter	35 500 000	39 000 000

Stockholm 2021-04-26


Markus Meittinen

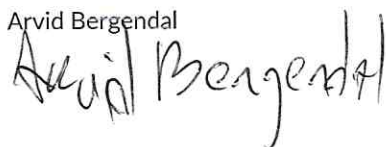

Hannes Ernhagen Jönsson


Christian Edvinsson


Per Martinsson


Eva Lindhe

Arvid Bergendal



Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2021.


Håkan Werell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17

Org. nr 769606-3101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om

årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Droskhästen 17 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 vårt 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.

Tumheden 29 april 2021

Håkan Werell

Auktoriserad revisor