

Årsredovisning
för
Brf Älvängen i Djurgårdsstaden

769625-8800

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Älvängen i Djurgårdsstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Ägarförhållanden

Föreningen Brf Älvängen äger till 100 % Fastigheten Färnebofjärden 1, med tomträtt.

Grundfakta om förening och byggår

Entreprenadavtal med Einar Mattsson Projekt AB, 556789-4877, tecknades 2013. Sommaren 2014 stod 77 bostadslägenheter och en lokal klara för inflyttning. Slutbesiktning skedde i juli 2015. På försenad intrimning av värme-och ventilationssystem skedde överlämnandet till föreningen och den förtroendevalda styrelsen 1 augusti 2015.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Fastighetens försäkring täcker även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna. Föreningen är innehavare av byggnader och tomträtten till Färnebofjärden 1 i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm.

Stämma

Ordinarie stämma hölls den 20 maj 2020.

Styrelse

Nuvarande styrelse består av

Caroline Carlsson, ordförande
Kaj Säf, vice ordförande och sekreterare
Mathias Sabel, fastighetsansvarig
Jan de Man Lapidoth, kassör
Gunilla Runberg, suppleant
Anders Ydenius, suppleant

Valda och avgående styrelseledamöter 2020

Caroline Carlsson tillträdde styrelsen vid stämman 2020
Karin Krieger tillträdde styrelsen vid stämman 2020 (avgick 2020-09-04 i samband med flytt)
Jan de Man Lapidoth tillträdde styrelsen vid stämman 2020
Annika Buckley tillträdde styrelsen vid stämman 2020 (avgick 2020-11-10 i samband med flytt)
Kaj Säf omvaldes till styrelsen vid stämman 2020 (tidigare suppleant)
Gunilla Rudberg (suppleant) omvaldes till styrelsen vid stämman 2020
Anders Ydenius (suppleant) omvaldes till styrelsen vid stämman 2020 (tidigare ledamot)
Mathias Sabel (suppleant) omvaldes till styrelsen vid stämman 2020 (tidigare ledamot, tillträdde åter som ledamot 2020-09-04)

Henrik Nygren avgick från styrelsen vid stämman 2020.

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten och ett budgetmöte under 2020, samt utöver detta ett antal möten med förvaltare, externa leverantörer och banker.

Revisorer

Ordinarie stämma 2020 beslutade att till revisionsföretag välja Ernst & Young som utser huvudansvarig revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Mats Helgesson.

Allmänt om verksamhet

Fastigheten i korthet:

- Byggnadsvärde: 170 550 000 kr (skrivs av på 100 år)
- Markvärde: 189 610 000 kr
- Tomträttsavtalet gäller 10 år from 2013
- Antal lägenheter: 77
- Antal lokaler: 1
- Yta: 5 520 kvm
- Garage med källarförråd, 38 P-platser och 3 MC-platser
- Lån: 69 075 000 kr
- Lån/kvm: 12.514 kr
- Banker: Nordea och SBAB
- Uppvärmning med luftburen värme via fjärrvärme.
- Försäkringsbolag: Brandkontoret
- Teknisk förvaltning och skötsel: Einar Mattsson
- Ekonomisk förvaltning: Einar Mattsson
- Internet och TV: Telenor
- Städning: Global Fastighetservice
- Hissar: Schindler
- Trädgård och snöröjning: Två Smälänningar

Året som gått

Året 2020 har kännetecknats av en omfattande global pandemi. Föreningen har haft fortsatt fokus på en långsiktig och hållbar förvaltning för att säkra en positiv värdeutveckling av fastigheten. Under räkenskapsåret har fastighetens 5-årsgaranti löpt ut och föreningen har arbetat för att etablera kostnadskontroll i den löpande förvaltningen. Vissa värdehöjande åtgärder har vidtagits såsom brytskydd på portar och förråd.

Föreningen har fortsatt arbeta för att bevaka och säkerställa genomförande av de garantiärenden som protokollfördes vid 5-års besiktningen. Under året har merparten av garantipunkterna åtgärdats och slutbesiktning gjordes november 2020. Vissa punkter återstår och dessa bevakas av styrelsen.

Vid extrastämma 2020-08-05 fastställdes två stadgeändringar.

- 1) Tillägg 5 §: Juridisk person beviljas ej medlemskap i föreningen.
- 2) Tillägg 33 §: Bostadsrättshavaren bör teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg [...].

Exempel på åtgärder under året:

- Fortsatt förbättring av innergårdens gräsmatta med jordtillförsel, gödsling och grässådd liksom plantering av blomsterlökar.
- Utredning och fortsatt arbete kring föreningens hissar och hissomkostnader, bl a förhandling med Schindler samt utökade städrutiner.
- Genomfört rensning av cyklar efter höststädning.
- Montering av brytskydd på samtliga portar utom lokalen.
- Avlopp brast i garaget Storängsgatan mars 2020. Eftersom det berodde på felaktig upphängning beställde styrelsen en extra besiktning av rördragningar. Rapporten visar att besiktningsbar rördragning är korrekt.
- Tecknat nytt avtal med Telenor, vilket har avhjälpt tidigare problematik med porttelefoni.
- En amortering av ett lån i samband med omförhandling genomfördes Q3 2020, samt införande av löpande amorteringsplan.
- Förnyat gruppavtal med Telenor för bredband och tv
- Sänkt hyran på garageplatser för att nå högre grad av uthyrning
- Enligt nya regelverk kommer moms att faktureras för el och varmvatten till medlemmar.

Planerade åtgärder för fortsättningen av 2021:

- * OVK (genomförs kvartal 1)
- * Stamspolning (genomförs kvartal 1)
- * Brytsskydd källarförråd (genomförs kvartal 1)
- * Grusa gårdens gångar
- * Under våren 2021 kommer en utredning att göras kring fastighetens ventilation. Det finns en problematik med kondens samt buller och utredningen skall utreda orsak, ansvar samt åtgärdsplan.
- * Köpa in IT-lösning för hantering av underhållsplan och dokumentation av förändringar i föreningens lägenheter
- * Se över ekonomin långsiktigt för att möjliggöra en stabilitet som möjliggör ansvarsfull drift, rimliga amorteringar och avsättningar för framtida underhållsbehov.
- * Fortsatta åtgärder och förbättringar av miljöhanteringen, för att få ned stoppen i sopsugen och minska utryckningskostnaderna.
- * Genomlysningar av föreningens avtal för att säkerställa kostnadseffektivitet och värde.

Medlemsinformation

Årsavgifter och hyror

Föreningens ekonomiska resultat påverkas av kostnader som ökar över tid, och intäkter som primärt kan ökas genom avgiftshöjningar. Styrelsen arbetar för en kostnadseffektiv förvaltning, samtidigt som den inte kan påverka den allmänna prisutvecklingen i ekonomin. Detta tillsammans med en ökad tomträttsavgäld 2023, och större underhållsarbeten 2024, gör att styrelsen utreder en avgiftshöjning för o m kommande årsskifte.

Nya medlemmar

Under 2020 har 23 bostadsrätter överlåtits i föreningen. Föreningen hade 122 medlemmar i början av året och 122 medlemmar vid årets slut.

Lokaler

I föreningens byggnader finns 77 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en uthyrd lokal. Det finns 38 parkeringsplatser i garaget, varav 9, och tre MC-platser. Under 2020 har avgifterna för parkeringsplats sänkts vilket har medfört att tidigare omfattande vakanser nu har fyllts. Förändringen är intäktsneutral, men ger ökad medlemsnytta då fler medlemmar tecknat sig för parkeringsplats. Styrelsen har beslutat om att fastighetsskatten ska fördelas utifrån omsättning istället för yta.

Fastighetens långsiktiga värde

Anläggningstillgångarna, fastigheten inklusive tomträtt och byggnader, redovisas till knappt 351 mkr enligt årsredovisningen för 2020. Föreningen följer den ekonomiska 10-årsplanen som upprättats vid projekteringen av fastigheten och har också kunnat genomföra flera positiva justeringar i denna genom att sänka räntekostnaderna, införa amorteringar av lånen redan samt öka avsättningarna till yttre fond. Samtidigt följer styrelsen den långsiktig planen för drift och underhåll för att säkerställa det långsiktiga värdet på fastigheten.

Information

- * Samarbete med grannföreningen sker via styrelserna, och hanterar gemensamma anläggningar samt skötsel och underhåll av gården.
- * Vår- och höststädning av gården har under pandemin genomförts med båda styrelserna. Förhoppningen är att så snart det går även kalla alla medlemmar.
- * Hemsida/Facebook för nyheter och information.

Styrelsens förhållningssätt till underskott

Det slutliga resultatet efter avskrivningar uppvisar ett underskott på 953 tkr. Detta underskott har uppstått då avgiftsnivån är satt så att den täcker alla kostnader som genererar en utbetalning. Då avskrivningar inte är en utbetalning har styrelsen beslutat att inte låta debiterade avgifter omfatta avskrivningskostnaden. Resultatet exklusive avskrivningskostnad på 1 705 500 kr, ger ett överskott på 752 587 kr.

Detta överskott kommer att krympa framöver, pga stigande löpande kostnader, ökad tomträttsavgäld för o m 2023, och åtaganden i enlighet med underhållsplanen. En utredning om avgiftshöjningar har satts igång av styrelsen.

Givet det i dagsläget gynnsamma ränteläget, avser styrelsen att disponera resultatet genom avsättning till den yttre fonden, samt löpande amortering av föreningens lån.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 015 | 6 033 | 5 530 | 5 633 | 5 564 |
| Resultat efter finansiella poster | -953 | -1 014 | -710 | -1 163 | -391 |
| Soliditet (%) | 80 | 80 | 80 | 80 | 79 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 287 160 000 | 1 151 169 | -3 532 312 | -1 013 818 | 283 765 039 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 500 000 | -1 513 818 | 1 013 818 | 0 |
| Årets resultat | | | | -952 913 | -952 913 |
| Belopp vid årets utgång | 287 160 000 | 1 651 169 | -5 046 130 | -952 913 | 282 812 126 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -5 046 129 |
| årets förlust | -952 913 |
| | -5 999 042 |
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres | 500 000 |
| | -6 499 042 |
| | -5 999 042 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 6 015 298 | 6 033 423 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 015 298 | 6 033 423 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -4 070 407 | -4 285 710 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -98 010 | -71 507 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -186 484 | -122 219 |
| Avskrivningar | | -1 705 500 | -1 705 500 |
| Summa fastighetskostnader | | -6 060 401 | -6 184 936 |
| Rörelseresultat | | -45 103 | -151 513 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -907 810 | -862 305 |
| Summa finansiella poster | | -907 810 | -862 305 |
| Årets resultat | | -952 913 | -1 013 818 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 350 921 875 | 352 627 375 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 350 921 875 | 352 627 375 |
| Summa anläggningstillgångar | | 350 921 875 | 352 627 375 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 86 203 | 56 937 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 1 171 | 1 966 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 431 679 | 454 893 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 519 053 | 513 796 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 723 410 | 2 124 846 |
| Summa kassa och bank | | 1 723 410 | 2 124 846 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 242 463 | 2 638 642 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 353 164 338 | 355 266 017 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 287 160 000 | 287 160 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 651 169 | 1 151 169 |
| Summa bundet eget kapital | | 288 811 169 | 288 311 169 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -5 046 129 | -3 532 311 |
| Årets resultat | | -952 913 | -1 013 818 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 999 042 | -4 546 129 |
| Summa eget kapital | | 282 812 127 | 283 765 040 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 68 575 000 | 70 200 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 68 575 000 | 70 200 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 500 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 465 572 | 425 892 |
| Aktuella skatteskulder | | 161 900 | 158 740 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 23 514 | 11 969 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 626 225 | 704 376 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 777 211 | 1 300 977 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 353 164 338 | 355 266 017 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 73 100 000 | 73 100 000 |
| | 73 100 000 | 73 100 000 |

Not 3 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 941 472 | 3 941 472 |
| Hyror | 931 985 | 1 045 767 |
| Övriga intäkter | 1 141 841 | 1 046 183 |
| | 6 015 298 | 6 033 422 |

Övriga intäkter består till stor del av intäkter för bredband, individuell mätning av el och varmvatten.

Not 4 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård | 443 048 | 461 243 |
| Reparationer | 426 781 | 626 922 |
| Planerat underhåll | 16 541 | 12 147 |
| Förvaltningsarvode | 324 986 | 356 976 |
| Försäkring | 55 570 | 54 743 |
| Fastighetsskatt | 80 950 | 80 950 |
| El | 649 577 | 616 231 |
| Uppvärmning | 242 802 | 259 289 |
| Vatten | 125 325 | 119 366 |
| Sophämtning | 138 851 | 126 955 |
| Kabel-TV/bredband | 243 567 | 243 810 |
| Tomträttsavgäld | 1 255 300 | 1 255 300 |
| Övriga driftskostnader | 67 109 | 71 778 |
| | 4 070 407 | 4 285 710 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Extern revision | 30 692 | 27 445 |
| Administrationskostnader | 48 844 | 36 586 |
| Bankkostnader | 7 907 | 7 476 |
| Konsultarvoden | 10 566 | 0 |
| | 98 009 | 71 507 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2020 | 2019 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 141 900 | 93 000 |
| Sociala avgifter | 44 584 | 29 219 |
| | 186 484 | 122 219 |

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 360 160 000 | 360 160 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 360 160 000 | 360 160 000 |
| Ingående avskrivningar | -7 532 625 | -5 827 125 |
| Årets avskrivningar | -1 705 500 | -1 705 500 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 238 125 | -7 532 625 |
| Utgående redovisat värde | 350 921 875 | 352 627 375 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| SBAB | 2,13 | 2024-03-18 | 22 000 000 |
| Nordea | 0,95 | 2021-08-18 | 23 700 000 |
| Nordea | 0,93 | 2025-08-20 | 23 375 000 |
| | | | 69 075 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 500 000 |

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm

Caroline Carlsson
Ordförande

Mathias Sabel

Kaj Säf

Jan de Man Lapidoth

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvängen i Djurgårdsstaden org.nr 769625-8800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvängen i Djurgårdsstaden 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.

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Älvängen i Djurgårdsstaden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 vinst eller förlust, 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 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 vi 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 vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum i enlighet med digital signatur

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor