# Årsredovisning 2020

## BRF STARRBÄCKEN 2

769603-5851

nabo

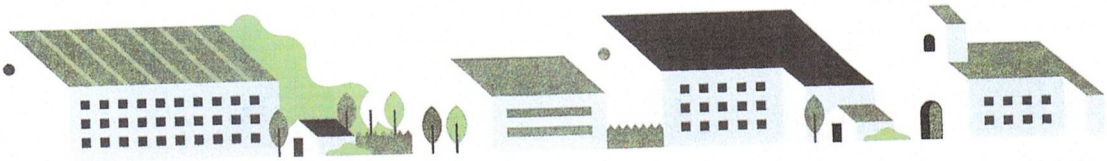
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STARRBÄCKEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL: SIDA:


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |


Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

**RESULTATRÄKNING**

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

**BALANSRÄKNING**

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

**NOTER**

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-11-16.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 103 bostadsrätter om totalt 9 593 kvm. Föreningen har inga lokaler.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|---|---|
| Henrik Österberg | Ordförande |
| Fabian Briem | Suppleant |
| Nils Edberg | Suppleant |
| Ulrika Nisell | Sekreterare |
| Jan Cruseman | Ledamot |
| Susanna Spångberg | Kassör |
| Charlotte Ferdman | Ledamot |

### REVISORER

| | |
|---|---|
| Matz Ekman | Revisor |

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07 samt en extrastämma den 2020-10-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

| | |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Teknisk förvaltning | Aphos |
| Grovsopor | Ruter Retur |
| Bredband | OWNIT |
| Trädgård/Snöröjning | IT Underhåll |
| Fastighetsstäd | Städenergi |

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Föreningen har sålt en hyresrätt och medlen från försäljningen kommer delvis att användas för att lösa föreningens lån vid nästkommande ränteändringsdag i mars 2021.

Genom att byta form och leverantör för grovsophantering har föreningen halverat sina kostnader för grovsophämtning. Samtidigt som den nya lösningen upplevs som en förbättring mot tidigare lösning av de flesta medlemmar.

Under året har de sista (3 st) badrummen i hyresrätterna renoverats. Nu är samtliga hyresrätters badrum renoverade.

Inköp av två nya tvättmaskiner och en torktumlare
Isolering av tak under portarna i ringhusen
Målning vid portarna i ringhusen
Spolning av vertikala stammar gjord av MASAB
Renovering av städskrubb i tvättstugan
Föryngringsbeskärning och renovering av trädgård på norra Gården

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningens representant i garagesamfälligheten har efter långt arbetet varit med och drivit igenom att laddstolpar för elbilar kommer att installeras i samfällighetens garage.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 157 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Brf Starrbäcken 2
769603-5851

# FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 6 058 | 6 071 | 5 992 | 5 749 |
| Resultat efter fin. poster | -424 | -1 240 | -3 238 | -2 184 |
| Soliditet, % | 97 | 97 | 97 | 97 |
| Yttre fond | 2 003 | 2 675 | 2 675 | 3 816 |
| Taxeringsvärde | 394 000 | 394 000 | 299 000 | 299 000 |
| Bostadsyta, kvm | 9 593 | 9 593 | 9 593 | 9 593 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 460 | 460 | 460 | 450 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 484 | 484 | 484 | 484 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2019-12-31 | Disp av föreg års resultat | Upplåtelse av ny bostadsrätt | Disp av övriga poster | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Insatser | 168 462 | - | 1 324 | - | 169 786 |
| Upplåtelseavgifter | 14 047 | - | 5 136 | - | 19 183 |
| Fond, yttre underhåll | 2 675 | - | - | -672 | 2 003 |
| Balanserat resultat | -4 276 | -1 240 | - | 672 | -4 844 |
| Årets resultat | -1 240 | 1 240 | - | -424 | -424 |
| **Eget kapital** | **179 668** | **0** | **6 460** | **-424** | **185 705** |

# RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -4 844 |
| Årets resultat | -424 |
| Totalt | **-5 268** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|---|---|
| Reservering fond för yttre underhåll | 907 |
| Balanseras i ny räkning | -6 175 |
| | **-5 268** |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 6 058 | 6 071 |
| Rörelseintäkter | | 18 | 239 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **6 077** | **6 310** |
| | | | |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -4 586 | -5 625 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -343 | -348 |
| Personalkostnader | 8 | -158 | -161 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 361 | -1 367 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-6 448** | **-7 501** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-371** | **-1 191** |
| | | | |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -53 | -49 |
| **Summa finansiella poster** | | **-53** | **-49** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-424** | **-1 240** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-424** | **-1 240** |

Brf Starrbäcken 2
769603-5851

# Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 179 674 | 180 832 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 182 | 384 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **179 856** | **181 216** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **179 856** | **181 216** |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 17 | 46 |
| Övriga fordringar | 12 | 11 532 | 3 382 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 397 | 398 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **11 946** | **3 826** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 526 |
| **Summa kassa och bank** | | **0** | **526** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **11 946** | **4 351** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **191 802** | **185 568** |

# Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 188 969 | 182 509 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 003 | 2 675 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **190 972** | **185 184** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -4 844 | -4 276 |
| Årets resultat | | -424 | -1 240 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-5 268** | **-5 516** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **185 705** | **179 668** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 0 | 4 639 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **0** | **4 639** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 4 639 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 536 | 305 |
| Skatteskulder | | 9 | 6 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 20 | 26 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 892 | 924 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **6 097** | **1 260** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **191 802** | **185 568** |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Starrbäcken 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

**Redovisning av intäkter**
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

**Anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnad | 120 år |
| Maskiner och inventarier | 20 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

**Omsättningstillgångar**
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

**Föreningens fond för yttre underhåll**
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

**Fastighetsavgift och fastighetsskatt**
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

**Fastighetslån**
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter, bostäder | 963 | 1 036 |
| Hyresintäkter, lokaler | 179 | 176 |
| Hyresintäkter, p-platser | 763 | 757 |
| Intäktsreduktion | -10 | 0 |
| Årsavgifter, bostäder | 4 132 | 4 091 |
| Övriga intäkter | 48 | 249 |
| **Summa** | **6 077** | **6 310** |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Besiktning och service | 66 | 79 |
| Fastighetsskötsel | 161 | 201 |
| Snöskottning | 13 | 59 |
| Städning | 141 | 135 |
| Trädgårdsarbete | 174 | 134 |
| Övrigt | 1 | 7 |
| **Summa** | **556** | **616** |

## NOT 4, REPARATIONER

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Dörrar och lås/porttele | 18 | 9 |
| El | 35 | 158 |
| Fönster | 0 | 37 |
| Hissar | 162 | 1 513 |
| Hyreslägenheter | 819 | 0 |
| Källarutrymmen | 0 | 8 |
| Reparationer | 15 | 15 |
| Tvättstuga | 33 | 63 |
| Underhåll | 0 | 5 |
| VA | 173 | 107 |
| Vattenskada | 19 | 0 |
| Värme | 3 | 5 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 116 | 233 |
| **Summa** | **1 393** | **2 153** |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Fastighetsel | 376 | 423 |
| Sophämtning | 74 | 154 |
| Uppvärmning | 726 | 859 |
| Vatten | 380 | 362 |
| **Summa** | **1 556** | **1 798** |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Bredband | 135 | 166 |
| Fastighetsförsäkringar | 114 | 155 |
| Fastighetsskatt | 157 | 151 |
| Kabel-TV | 17 | 15 |
| Samfällighet | 290 | 290 |
| Samfällighet fontän | 160 | 75 |
| Samfällighet sopsug | 208 | 204 |
| Övrigt | 0 | 2 |
| **Summa** | **1 081** | **1 059** |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Förbrukningsmaterial | 1 | 6 |
| Juridiska kostnader | 8 | 0 |
| Kameral förvaltning | 147 | 143 |
| Konsultkostnader | 64 | 31 |
| Revisionsarvode inkl. konsultationer | 34 | 46 |
| Övriga förvaltningskostnader | 89 | 122 |
| **Summa** | **343** | **348** |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Sociala avgifter | 38 | 41 |
| Styrelsearvoden | 120 | 120 |
| **Summa** | **158** | **161** |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 53 | 49 |
| **Summa** | **53** | **49** |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående ackumulerat anskaffningsvärde** | 199 123 | 199 123 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **199 123** | **199 123** |
| | | |
| **Ingående ackumulerad avskrivning** | -18 291 | -17 128 |
| Årets avskrivning | -1 158 | -1 163 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-19 450** | **-18 291** |
| | | |
| **Utgående restvärde enligt plan** | **179 674** | **180 832** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *59 579* | *59 579* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 147 000 | 147 000 |
| Taxeringsvärde mark | 247 000 | 247 000 |
| **Summa** | **394 000** | **394 000** |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående ackumulerat anskaffningsvärde** | 3 418 | 3 418 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **3 418** | **3 418** |
| | | |
| **Ingående ackumulerad avskrivning** | -3 033 | -2 829 |
| Avskrivningar | -202 | -204 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-3 236** | **-3 033** |
| | | |
| **Utgående restvärde enligt plan** | **182** | **384** |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| Klientmedelskonto hos Nabo | 11 473 | 3 324 |
| Skattekonto | 58 | 58 |
| **Summa** | **11 532** | **3 382** |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| Bredband | 25 | 41 |
| Försäkringspremier | 107 | 104 |
| Förvaltning | 38 | 37 |
| Kabel-TV | 4 | 5 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 224 | 211 |
| **Summa** | **397** | **398** |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Slutbetalningsdag | Räntesats 2020-12-31 | Skuld 2020-12-31 | Skuld 2019-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 2021-03-03 | 0,64 % | 4 639 | 4 639 |
| **Summa** | | | **4 639** | **4 639** |
| Varav kortfristig del | | | 4 639 | 0 |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om 5 år beräknas låneskulden uppgå till 0 kr.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| Beräknat revisionsarvode | 40 | 40 |
| El | 52 | 47 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 509 | 508 |
| Städning | 13 | 13 |
| Uppvärmning | 85 | 90 |
| Vatten | 32 | 31 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 161 | 194 |
| **Summa** | **892** | **924** |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| Totalt uttagna pantbrev | 16 000 | 16 000 |
| **Summa** | **16 000** | **16 000** |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK-besiktning kommer att utföras under 2021 Installation av laddstoplar i garagesamfällighetens garage. Spolning och filmning av föreningens huvudstammar.

# Underskrifter

STOCKHOLM, 2021 - 05 - 04

Ort och datum

Henrik Karl Hjalmar Österberg
Ordförande

Ulrika Nisell
Sekreterare

Jan Cruseman
Ledamot

Susanna Spångberg
Kassör

Charlotte Ferdman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 05

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2,
org.nr 769603-5851

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 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 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 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 maj 2021

Matz Ekman
Auktoriserad revisor