

**Årsredovisning
för
Brf Pendla**

769632–3307

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelse@brfpendla.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pendla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades den 22 mars 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2016. Föreningens ekonomiska plan upprättades den 11 januari 2019 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 april 2017.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Hugin 1, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Hyllie Allé 4, 6A, 6B, Hyllie Vattenparksgata 40A-40B, 42A-B, 44-46, Hugins Gränd 2, 215 36 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg-Hansa. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen har tre lokaler för uthyrning och en gemensamhetslokal. Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Branimir Knezevic	Ledamot	2021
Mikael Hultkvist	Ledamot	2021
Martin Silvhed	Ledamot	2021
Juliana Antonsson	Ledamot	2021
Alen Borcak	Ledamot	2021
Aris Eleftheriou	Suppleant	2021
Damir Matejic	Suppleant	2021
Feiros Miri	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Sofia Malmberg - sammankallande
Katie Osthoff

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SBC har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Hugin 1 med en tomtareal om 2 804 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två flerbostadshus med totalt 85 lägenheter, tre lokaler för uthyrning och en gemensamhetslokal samt en parkeringsplats. Parkeringsplatsen kräver p-tillstånd, som tillhandahålls av föreningen, samt p-skiva. Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 969 kvm och lokalytan till 169 kvm, varav 134 kvm för uthyrning och 35 kvm i gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning

13 stycken 1 rum och kök
44 stycken 2 rum och kök
18 stycken 3 rum och kök
10 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-04-22. 16 personer (varav 16 medlemmar) var närvarande och 15 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningsaktiviteterna pausats med hänvisning till Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Utfört underhåll

Under året har inget särskilt underhåll, utöver sedvanlig drift, genomförts, dock kan nämnas att föreningen har inhägnat innergården med grindar.

Framtida underhåll

Då föreningen är nybyggd finns inga större underhåll planerade framöver.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 121 (125) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 18 (16) överlåtelse under året varav 2 genom arv/gåva.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens ekonomi

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god och följer ekonomisk plan.

Skatter och avgifter

Byggnaderna har värdeår 2018. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år efter värdeåret (2019–2033). Från och med år 16 utgår full kommunal fastighetsavgift. Fastighetskatt utgår för föreningens lokaler och garage med 1 % av taxeringsvärdet. Föreningen är registrerad för moms.

Årsavgifter

Årsavgift är 685 kr/kvm BOA per år. Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2020	2019	2018	2017
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	685	685	0	0
Nettoomsättning	3 843	3 849	0	0
Årets resultat	- 595	- 416	0	0
Totalt eget kapital	159 500	160 094	160 510	2 820
Balansomslutning	225 770	227 549	234 650	2 820
Soliditet, %	71%	70%	68%	100%
Bokfört värde, byggnader och mark	224 159	225 810	228 152	0
Taxeringsvärde, byggnader och mark	145 158	145 158	40 708	0
Taxeringsvärde, byggnader	95 827	95 827	26 918	0
Låneskuld	65 532	66 032	67 032	0
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	13 188	13 289	13 490	0
Belåningsgrad	45%	45%	165%	0%
Amortering under året	500	1 000	0	0
Räntekostnad, genomsnitt i%	1,38%	1,37%	0,00%	0,00%
Likvida medel	1 505	920	6 451	2 820
Likviditet, %	130%	90%	85%	100%
Kassaflöde, kr/kvm	221	242	0	0
Avsättning yttre fond, kr/kvm	83	29	0	0

Boyta: 4 969 kvm bostadsrätt

Lokalyta: 134 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	160 510 000	149 070	-149 070	-415 605
Disp. enligt stämmobeslut			-415 605	415 605
Avsättning till fond för yttre underhåll		422 490	-422 490	
lanspråktagande från fond		-71 500	71 500	
Årets resultat				-594 646
Belopp vid årets utgång	160 510 000	500 060	-915 665	-594 646

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-564 675
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-422 490
lanspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	71 500
Årets resultat	-594 646
Summa, till stämmans förfogande	-1 510 311

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-1 510 311
Summa	-1 510 311

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 843 432	3 848 912
Övriga rörelseintäkter	3	289 563	0
Summa rörelseintäkter		4 132 995	3 848 912
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 921 449	-1 505 867
Övriga externa kostnader	5	-121 594	-15 000
Personalkostnader och arvoden	6	-92 614	-121 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 651 522	-1 651 522
Summa rörelsekostnader		-3 787 179	-3 293 631
Rörelseresultat		345 816	555 281
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-940 462	-970 886
Summa finansiella poster		-940 462	-970 886
Resultat efter finansiella poster		-594 646	-415 605
Resultat före skatt		-594 646	-415 605
Årets resultat		-594 646	-415 605

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	224 158 766	225 810 288
Summa materiella anläggningstillgångar		224 158 766	225 810 288
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		224 158 766	225 810 288
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 405	59 788
Övriga fordringar		100	647 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	102 918	110 875
Summa kortfristiga fordringar		106 423	818 574
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 505 208	919 958
Summa kassa och bank		1 505 208	919 958
Summa omsättningstillgångar		1 611 631	1 738 532
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		225 770 397	227 548 820

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 510 000	160 510 000
Fond för yttre underhåll		500 060	149 070
Summa bundet eget kapital		161 010 060	160 659 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-915 665	-149 070
Årets resultat		-594 646	-415 605
Summa fritt eget kapital		-1 510 311	-564 675
Summa eget kapital		159 499 749	160 094 395
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	48 648 857	49 023 858
Summa långfristiga skulder		48 648 857	49 023 858
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	16 882 953	17 007 952
Leverantörsskulder		167 184	161 999
Skatteskulder		2 639	31 580
Övriga skulder		143 302	838 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	425 713	390 468
Summa kortfristiga skulder		17 621 791	18 430 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 770 397	227 548 820

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	1,0 %
---------------------	-------

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften för räkenskapsåret var 1 429 kronor per lägenhet. Föreningen har värdeår 2018 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift åren 2019-2033. För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	3 402 787	3 402 757
Hysesintäkter, lokaler	167 655	143 594
Hysesintäkter, p-plats*	-10 800	10 800
Fastighetsskatt, lokaler	24 948	21 852
Vatten, lokaler	5 365	3 321
Bredband	184 957	184 781
Överlåtelse- och panthantering	29 969	26 229
Andrahandsupplåtelseavgift	35 860	27 757
Övriga intäkter	2 691	27 821
Summa	3 843 432	3 848 912

*Ingen uthyrning på tänkt p-plats.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	289 563	0
Summa	289 563	0

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

Summering per grupp	2020	2019
Driftskostnader, se spec. nedan	1 384 300	1 399 534
Löpande underhåll, se spec. nedan	465 649	106 333
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	71 500	0
Summa	1 921 449	1 505 867

Specifikation driftskostnader

El	119 561	154 621
Uppvärmning	280 506	285 792
Vatten & avlopp	189 299	166 860
Avfallshantering	92 790	93 523
Sopkärlstvätt	3 606	3 624
Snörenhållning och halkbekämpning	0	8 386
Bevakningskostnader	11 486	0
Serviceavtal dörrautomatik	0	15 000
Brandskydd	26 784	17 371
Fastighetsförsäkring	54 251	46 248
Comhem Kabel-TV/bredband	183 489	181 967
Fastighetsskötsel	203 392	162 068
Lokalvård	2 468	41 250
Fönsterputsning	17 177	0
Fastighetsjour	0	9 814
Fastighetsskatt, garage och lokaler	31 580	31 580
Förbrukningsinventarier	291	32 536
Föreningsverksamhet	2 968	1 128
Ekonomisk förvaltning	91 586	94 111
Överlåtelse- och panthantering	26 717	26 264
Andrahandsuthyrning	6 726	0
Hemsida	10 986	10 686
Administrativa kostnader	19 027	16 705
Föreningsstämma och årsredovisning	2 500	0
Medlemskap bostadsrätterna	7 110	0
Summa	1 384 300	1 399 534

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll, allmänt	625	4 751
Bostäder	4 006	10 041
Gemensamma utrymmen	23 887	15 158
Installationer ventilation	926	0
Installationer hissar	67 049	54 769
Installationer el	6 634	0
Installationer lås/larm	619	10 559
Installationer Tele/TV/Porttele	9 439	0
Fastighet utvändigt	59 976	11 055
Markytor	2 925	0
Försäkringsskador	289 563	0
Summa	465 649	106 333

Specifikation periodiskt underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Fastighet utvändigt	71 500	0
Summa	71 500	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Konsultarvode	22 438	0
Extern revisor	27 638	15 000
Underhållsplan	52 611	0
Juridiska åtgärder	18 907	0
Summa	121 594	15 000

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	68 952	86 084
Valberedning	1 998	1 998
Ersättning ej förtroendevalda	0	1 863
Sociala avgifter	21 664	31 297
Summa	92 614	121 242

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	1 651 522	1 651 522
Summa	1 651 522	1 651 522

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 152 224	165 842 224
Årets anskaffning	0	-690 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 152 224	165 152 224
Ingående avskrivningar	-1 651 522	0
Årets avskrivningar	-1 651 522	-1 651 522
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 303 044	-1 651 522
Utgående redovisat värde	161 849 180	163 500 702
Bokfört värde byggnader	161 849 180	163 500 702
Bokfört värde mark	62 309 586	62 309 586
Summa bokfört värde	224 158 766	225 810 288
Taxeringsvärden byggnader	95 827 000	95 827 000
Taxeringsvärden mark	49 331 000	49 331 000
Summa taxeringsvärde	145 158 000	145 158 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Hugin 1
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2018 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 862	28 636
Förutbetald kostnad renhållning	4 937	0
Förutbetald kostnad hiss	0	17 375
Förutbetald kostnad Comhem	45 639	45 459
Förutbetald kostnad brandskydd	4 011	0
Förutbetald kostnad bostadsrätterna	0	7 110
Övriga förutbetalda kostnader	12 469	12 295
Summa	102 918	110 875

Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	67 031 810	67 031 810
Summa	67 031 810	67 031 810

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SBAB	1,40 %	2021-11-10	16 507 953	125 000
SBAB	1,81 %	2023-11-10	16 507 953	125 000
SBAB	1,30 %	2024-12-06	16 007 952	125 000
SBAB	1,00 %	2025-11-14	16 507 952	125 000
Summa			65 531 810	500 000

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.

Låneskulden på balansdagen är 65 531 810 (66 031 810) kronor. 500 000 kronor har amorterats under räkenskapsåret.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 48 648 857 (49 023 858) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 16 882 953 (17 007 952) kronor. På balansdagen utgör 500 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

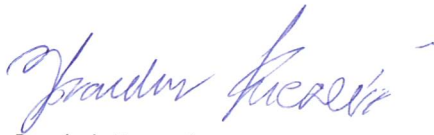
Lånet med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 63 031 810 (63 531 810) kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	70 950	69 750
Upplupen kostnad sociala avgifter	22 292	21 916
Förutbetalda hyror och avgifter	310 971	283 802
Upplupen kostnad extern revision	21 500	15 000
Summa	425 713	390 468

Malmö 2021-04-06



Branimir Knezevic
Ordförande



Mikael Hultkvist



Martin Silvhed



Juliana Antonsson



Alen Borcak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pendla
Org.nr. 769632-3307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 på fel.

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, förfälskning, 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 Pendla 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 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 tryggt 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.

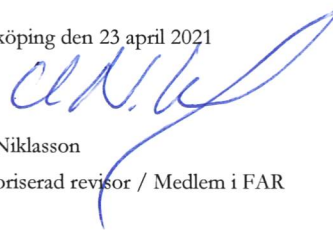
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Norrköping den 23 april 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR