

Brf Poeten Org nr. 769618-0582

Årsredovisning för räkensårsåret 2020



Styrelsen för Brf Poeten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2020 t.o.m. 31 december 2020, vilket är föreningens 10:e verksamhetsår.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kr. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler med nyttjanderätt på tidsbestämt period.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 13 november 2009 förvärvat fastigheten Lycksaligheten 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 3 december 2010.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar samt källarvåning med totalt 146 bostadsrättslägenheter, total boyta ca 12 197 m² samt nio lokaler med total uthyrningsbar yta om ca 800 m². Föreningen disponerar 98 garageplatser och sju MC-platser i GA:2.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Brf Poeten har motsvarande mer än 80 % av intäkterna som kommer från privatägda bostadsrätter, s.k. kvalificerade intäkter. Även garageplatser som hyrs ut till medlemmar betraktas av Skatteverket vara kvalificerade intäkter. Den övriga andelen icke kvalificerade intäkter utgörs av hyreslokaler, antennplats och övernattslägenhet. Skatteverkets gräns för en äkta bostadsrättsförening går vid att ha minst 60 % kvalificerade intäkter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa inkl. tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

I fastigheten finns en övernattningsslägenhet som medlemmarna kan hyra och en tvättstuga. Tvättstugan och övernattningslokalen bokas via systemet Aptus som nås via föreningens hemsida, www.brfpoeten.se

Gemensamhetsanläggningar

Gården; Lycksaligheten GA:1 gård för utevistelse tillsammans med Lycksaligheten 2, Brf Lycksaligheten.

Garaget; Lycksaligheten GA:2 underjordiskt garage tillsammans med Lycksaligheten 2 och Lyckolandet 1. Garageplatserna har en genomsnittlig belägningsgrad näst intill 100 %.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende anslutning till Lycksaligheten 2:s spillvattenledning. Belastande servitut för föreningens fastighet finns avseende belysning för allmänna gator, allmän gångväg samt byggnadsdetaljer mm.

Förvaltning

Einar Mattson Fastighetsförvaltning AB har skött den tekniska- och ekonomiska förvaltningen. Uthyrning av garaget sköts av Fastum AB.

Handwritten initials: "D.S." and "R.H."

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 241 (236 stycken 2019-12-31) medlemmar.

Överlåtelse, pantsättnings och andrahandsuthyrningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Under året har 18 lägenheter överlåtits.

Föreningens lokaler

Föreningens samtliga 9 lokaler är uthyrda enligt nedanstående, utöver nedan lokaler uthyrs antennplatser. Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande per 2020-12-31:

Lokal	Hyresgäst	Lokaltyp och varumärke	Moms	m2	Löptid
1	Restaurang Esuki AB	Restaurang - "Esuki Sushi"	Ja	76	2023-03-31
2	Seaside Hornsberg AB	Restaurang - "Bankomat"	Ja	205	2024-12-31
3	Snurrar AB	Restaurang - "Cok"	Ja	109	2025-12-31
4	Lilys Burger AB	Restaurang - "Lilys Burger"	Ja	140	2022-10-31
5	CGS Service AB	Närbutik - "Direkten"	Ja	65	2022-04-30
6	Ho`s Jr AB	Restaurang - "Ho`s Bakficka"	Ja	50	2024-09-30
7	Franzen Kentvätt &Skrädderi AB	Skomakeri - "Franzen Kentvätt &Skrädderi"	Ja	36	2024-08-31
8	Hedman Naprapater AB	Friskvård - "Hedman Naprapater"	Ja	60	2023-09-30
9	Franzen Kentvätt &Skrädderi AB	Kentvätt - "Franzen Kentvätt &Skrädderi"	Ja	44	2023-09-30

h
D.S.
M

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2010 och har åsatts värdeår 2010.

Bostadsrättslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningen har anpassat bokföringen efter bokföringsnämndens riktlinjer och har från och med verksamhetsåret 2014 en rak avskrivning på fastigheten. Styrelsen är medveten om att verksamheten kommer att gå med ett bokföringsmässigt underskott som konsekvens av detta. Avskrivningstiden på föreningens fastighet är 120 år med lika stora årliga avskrivningsbelopp (dvs. rak avskrivning).

Flerårsjämförelse och nyckeltal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>		<u>2011</u>
Nettoomsättning(tkr)	12.009	10.907	10.834	10.725		10.160
Kassaflöde från resultaträkning tkr	3.326	3.131	3.315	2.904		1.640
Föreningslån tkr	99.600	103.000	105.500	108.500		123.028
Soliditet (%)	85%	84%	84%	83%		82%
Föreningslån per m² boyta	8.166	8.445	8.649	8.896		10.087
Årsavgift per m² *)	575	575	575	575		575
Hysesintäkter per m ² (*)	360	285	298	288		248
Drift & underhåll per m ² *)	434	480	425	455		342
Räntekostnader per m ² *)	107	119	161	167		357
Kassaflöde per m ² *)	273	256	272	238		134
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1,3%	1,4%	1,8%	1,8%		3,6%

*) per kvadratmeter bostadsyta 12 197 m²

Årsavgifter

Sedan starten 2010 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift är 575kr/m² boyta. Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift även under 2021.

I tabellen ovan presenteras siffror från 2011 års bokslut, som var det första riktiga verksamhetsåret för Brf Poeten.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från föreningens lokaler, antennplatser och garagehyra ökar föreningens intäkter som gör att månadsavgifterna kan hållas på en lägre nivå. Hysesintäkter från lokaler svarar för ca 25% av föreningens totala intäkter, vilket ger indikation på dess betydelse. Hysesintäkter från garage svarar för 18% av totala intäkter. Garageintäkterna har ökat från och med 2020 som en följd av att intäkterna inte längre är momspliktiga och att hyran lämnats oförändrad.

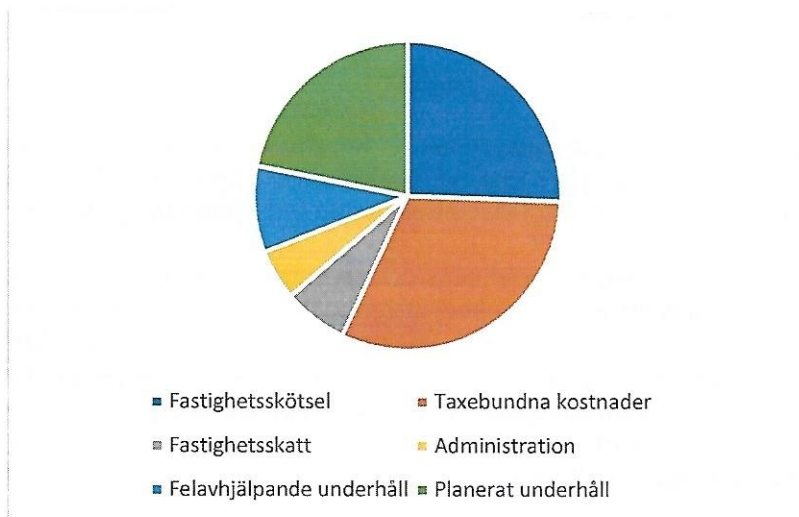
23
11

Drift & Underhåll

Här ingår driftskostnader och underhåll i fastigheten. Stora variationer mellan år kan bero på att underhåll och investeringar kostnadsförs direkt enligt gällande regler. I Nyckeltalet Drift & Underhåll per m²har kostnader för ombyggnad lokaler och garage exkluderats för 2020, de ger en mer rättvisande bild av kostnaden för drift och underhåll av föreningens byggnad för medlemmarna

Mer specificerat:

- Fastighetsskötsel (kostnad förvaltare, service byggnad, hissar, städning, ventilation m.m.)
- Taxebundna utgifter (el, fjärrvärme, vatten, sopor, återvinning, internet, m.m.)
- Fastighetsskatt
- Administration (styrelsearvode, revisionsarvode, kostnader föreningsstämma m.m)
- Felavhjälpande underhåll
- Planerat underhåll och de Investeringar som kostnadsförs direkt.



Räntekostnader

Räntekostnaderna har fortsatt att sjunka, genom omläggning och omförhandling av lån. Föreningen har sedan 2010 amorterat 24,4 mkr av de initiala banklånen om 124,0 mkr. Effekten syns i lägre räntekostnader som bidrar till ett förbättrat kassaflöde från resultaträkningen. Den vägda räntebindningstiden på föreningens banklån var 2020-12-31 ca 34 månader.

Föreningen har per 2020-12-31 den långfristiga finansieringen i främst Nordea, som också är kontoförande bank. I samband med förfall av respektive lån sker en upphandling med olika banker med målsättning att erhålla fördelaktiga räntevillkor och löptider för räntebindning med olika förfall. Efter upphandling i oktober 2020 så valdes SHB för ett lån på 18,5 mkr som lades om i november. Se vidare not 8 *Skulder till kreditinstitut*.

Kassaflöde från resultaträkningen

Definieras som *Årets resultat plus Av- och nedskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar*. Detta resultatbegrepp ger en mer rättvis jämförelse mellan åren och är opåverkat av förändrade avskrivningsregler. Kassaflödet från resultaträkningen ger även ett bättre mått på möjliga amorteringar och investeringar.

5 2.1

Föreningens rating

Analysföretaget Allabrf AB som hjälper köpare av bostadsrätter med oberoende betyg/rating på bostadsrättsföreningar ger Brf Poeten betyget A på en skala mellan AAA och C. Betyget A är klart godkänt och bygger på statistik och föreningens årsredovisningar t.o.m. 2019. Höga delbetyg A+ - A++ för Brf Poeten vad gäller avgiftsnivå-, kassaflöde- resp. drift & underhåll per kvm, men lägre delbetyg B & C för belåning per kvm bostadsyta och historiska räntekostnader.

Styrelsen har som målsättning att fortsätta de senaste fem årens genomsnittliga amorteringstakt om ca 2-3 mkr/år och därmed sänka belåningen och minska föreningens framtida kostnadsräntor. Detta ger även framtida utrymme att kunna öka krediterna igen för att finansiera större underhållsarbeten eller investeringar i byggnaden.

Vid bedömning av föreningens skuldsättning och belåning per kvm ska man ta hänsyn till att föreningen äger sin fastighet och att byggnaden är nybyggd, färdigställd 2010. Vidare så har föreningen dolda värden i hyreslokalerna och garage som genererar betydande intäkter (drygt 4 mkr/år).

Verksamhet under året

Byggnaden

Arbetet i garaget för att skapa separata soprum samt förråd för föreningens kommersiella lokaler fortskred och blev klart i slutet av året, ett bygge som blev starkt försenat. Syftet med detta är få bättre ordning i medlemmarnas soprum samt ger lokalhyresgästerna god förutsättning att hantera sitt avfall på bästa sätt.

Styrelsen har månadsvisa möten med föreningens tekniska och ekonomiska förvaltare Einar Mattson Fastighetsförvaltning AB, där löpande frågor kring föreningens kommersiella hyresgäster avhandlas. Större beslut avseende hyresgäster beslutas av styrelsen. Vidare diskuteras stående punkter kring den tekniska förvaltningen, såsom löpande och långsiktigt underhåll, ventilationskontroll, brandskydd med mera. Under 2020 hade vissa av våra lokalhyresgäster ekonomiska bekymmer på grund av Corona pandemin. Styrelsen har haft en dialog med dessa hyresgäster om att vi som hyresvärd kan reducera hyran enligt reglerna om statligt hyresstöd till företag som kraftigt påverkats negativt av pandemins effekter på företaget omsättning.

Projekt

Styrelsen har vidare tillsatt separata arbetsgrupper för större projekt såsom upphandling av ny förvaltare, upphandling av solpaneler, säkerhet, ekonomi och finansiering, kommunikation till föreningens medlemmar med mera.

En upphandling och utvärdering av leverantör för att kunna installera solpaneler på taket har genomförts. Föreningen har sökt statligt bidrag för investeringen i juni 2020, men har fortfarande i februari 2021 inte fått besked om bidraget. Regeringen lämnade besked i januari 2021 att de tillsätter nya 260 miljoner under 2021 för de kommuner, företag och föreningar som redan står i kö till solcellstödet, samt sänker stödnivå till 10 procent av investeringen från tidigare 20 procent. En investering i solpaneler på taket kommer att kosta cirka 1,2 mkr och beräknas ha en livslängd att producera el i minst 30 år. Brf Poeten kan därför förväntas stöd och styrelsen kan komma att föreslå en investering i solpaneler för beslut på årsstämman. Mer information om investeringen kommer skickas ut till medlemmarna innan stämman.

h 23

Upphandling förvaltare

Avtalet med Einar Matsson löpte till 2020-12-31 och ca ett år innan så påbörjade en grupp inom styrelsen med en upphandling av en ny leverantör för teknisk och ekonomisk förvaltning av Brf Poeten. Kontakt togs med ett tiotal leverantörer för utvärdering och ett första urval om fem företag som fick en anbudsmall för att inkomma med offert för teknisk och ekonomisk förvaltning. Efter intervjuer med de fem i urvalet och efter begärda kompletteringar föll valet på Fastum AB. Ett avtal på 1 år tecknades med Fastum AB som förvaltare från 2021-01-01. Har skriftlig uppsägning inte skett senast 6 månader före kontraktstidens utgång förlängs kontraktstiden automatiskt med 2 år i sänder med samma uppsägningstid.

Gårdsgruppen

Gårdsgruppen har haft 5 möten under året. Det har varit en del efterarbete gällande de ombyggnadsprojekt som tidigare genomförts. Därtill behandlat man de frågor i gruppen som rör gården som lagning av staket, höjning av nätet bakom ena bollmålet, besiktning av lekplatsen och uppdatering av trivselregler. Gårdstädning, glöggmingel och andra liknande gemensamma aktiviteter har tyvärr varit inställda med anledning av rekommendationer kring Coronapandemin. En julgran uppställdes på gården och det har ordnats en gemensam upphämtning av medlemmarnas granar.

Hemsidan/Kommunikation

Styrelsen sköter fr.o.m. juni 2013 själva uppdateringen på hemsidan och även i form av nyhetsbrev. Fördelen är att vi snabbare kan komma ut med nyheter och inte minst spara betydande belopp åt föreningen. Under året har hemsidan uppdaterats med informationsinlägg. För medlemmarna i Brf Poeten finns det en facebookgrupp "**Vi som bor i Brf Poeten**" med cirka hundra medlemmar. Gruppen administreras dock inte av styrelsen utan av medlemmar i föreningen.

Planerad verksamhet för kommande år

- Genomgång av föreningens energiförbrukning och besparingsmöjligheter
- Åtgärder för att förbättra miljön i soprummen för medlemmarna, nu när det finns separata soprum åt de kommersiella lokalhyresgäster.
- Fortsatt utredning och beslut kring solpaneler på taket.
- Inventering av taggar och fjärrkontroller
- Upprättande av rutin för hantering av P-platserna
- Genomgång och förslag på ny fastighetsförsäkring
- Översyn av alla föreningens leverantörer/avtal
- Undersöka möjligheterna att ordna fasta, låsta platser för el-cyklar/el-mopeder/el-skotrar.

5 d. 1.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman 2020-06-09 haft följande sammansättning:

Annika Joos	Ordförande
Hans Fagerberg	Ledamot
Lena Johansson	Ledamot
Bengt Jäderberg	Ledamot
Thomas Ivarsson	Ledamot
Pia Eriksson	Suppleant
Juraj Feljan	Suppleant
Lennart Karlström	Suppleant, för viss tid
Josefina Winbo	Suppleant

Styrelsen har under året 2020 hållit 12 protokollförda styrelsemöten.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
För styrelsens räkning finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

Karl-Henrik Westlund, RSM Stockholm AB, är revisor. Patrik Olofson är revisorssuppleant

Valberedning

Jonas Cedergrip (sammankallande), Susan Zilahi, Ulf Almqvist, Linus Kyrklund

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	324 679 000	243 818 000	2 534 070	-5 973 748	-626 466	564 430 856
Disposition av föregående års resultat:			304 295	-930 761	626 466	0
Årets resultat					-431 779	-431 779
Belopp vid årets utgång	324 679 000	243 818 000	2 838 365	-6 904 509	-431 779	563 999 077

h d j.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 904 510
årets förlust	-431 779
	-7 336 289

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	304 295
i ny räkning överföres	-7 640 584
	-7 336 289

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

5
A. J.
M

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 008 602	10 907 512
Summa rörelseintäkter		12 008 602	10 907 512
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-6 977 675	-5 850 886
Övriga externa kostnader		-158 578	-234 212
Personalkostnader och arvoden	4	-231 924	-230 652
Avskrivningar		-3 757 981	-3 757 981
Summa fastighetskostnader		-11 126 158	-10 073 731
Rörelseresultat		882 444	833 781
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 314 223	-1 460 248
Summa finansiella poster		-1 314 223	-1 460 248
Årets resultat		-431 779	-626 466

n 23

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

663 949 868

667 707 849

Summa materiella anläggningstillgångar

663 949 868

667 707 849

Summa anläggningstillgångar

663 949 868

667 707 849

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

94 611

70 025

Övriga fordringar

152 102

92 603

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

279 854

148 236

Summa kortfristiga fordringar

526 567

310 864

Kassa och bank

Kassa och bank

2 437 751

2 312 368

Summa kassa och bank

2 437 751

2 312 368

Summa omsättningstillgångar

2 964 318

2 623 232

SUMMA TILLGÅNGAR

666 914 186

670 331 081

h
Q.T.
M

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		568 497 000	568 497 000
Fond för yttre underhåll		2 838 365	2 534 070
Summa bundet eget kapital		571 335 365	571 031 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 904 510	-5 973 749
Årets resultat		-431 779	-626 466
Summa fritt eget kapital		-7 336 289	-6 600 215
Summa eget kapital		563 999 076	564 430 855
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	99 600 000	103 000 000
Mottagna depositioner		1 015 038	987 550
Summa långfristiga skulder		100 615 038	103 987 550
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		460 454	551 995
Skatteskulder		119 936	77 756
Övriga skulder		30 832	79 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 688 850	1 203 155
Summa kortfristiga skulder		2 300 072	1 912 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		666 914 186	670 331 081

n. 25.

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	7 011 264	7 011 264
Hyror	4 394 416	3 471 306
Övriga intäkter	602 921	424 942
	12 008 601	10 907 512

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	778 800	832 562
Reparationer	1 010 504	1 005 440
Planerat underhåll	1 653 196	725 148
Förvaltningsavtal	669 393	612 062
Fastighetsförsäkring	206 098	172 245
Fastighetsskatt	514 644	510 848
El	499 601	336 519
Uppvärmning	733 179	824 857
Vatten	240 159	218 939
Sophämtning	214 245	176 984
Kabel-TV och bredband	457 856	435 282
	6 977 675	5 850 886

2.7.
h
th

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvoden	189 200	186 000
Sociala avgifter	42 724	44 652
	231 924	230 652

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	692 497 000	692 497 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	692 497 000	692 497 000
Ingående avskrivningar	-24 789 151	-21 031 170
Årets avskrivningar	-3 757 981	-3 757 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 547 132	-24 789 151
Utgående redovisat värde	663 949 868	667 707 849

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,59	2020-11-30	
Nordea	0,82	2021-02-17	14 000 000
Handelsbanken	0,61	2025-10-30	18 500 000
Nordea	1,13	2022-11-16	20 000 000
Nordea	0,87	2024-11-04	23 300 000
Nordea	2,15	2023-05-26	23 800 000
			99 600 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	124 000 000	124 000 000
	124 000 000	124 000 000

Handwritten signature and initials

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 30 mars 2021



Annika Joos
Ordförande



Hans Fagerberg



Lena Johansson



Thomas Ivarsson



Bengt Jäderberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2021



Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Poeten, org.nr 769618-0582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Poeten för räkenskapsåret 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 Brf Poeten 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Brf Poeten för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf Poeten 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 15 april 2021


Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor