

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen S:ta Anna
702002-2831

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna, 702002-2831, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen Sancta Anna bildades i samband med att fastigheten byggdes 1919-21 och ombildades till Brf i mitten på 1990-talet (se sanctaanna.bostadsraterna.se) då stadgar och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fakta om vår fastighet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemmarna måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hem- eller företagsförsäkring. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1921 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1949. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 171kvm, varav 5 216 kvm utgör lägenhetsyta. 1990-1991 genomfördes omfattande fastighetsförbättringar med bl a stambyten och byggnation av vindsvåningar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter och 4 lokaler samt 22 garageplatser.

Fördelningen är:

1 rok, 3 st
2 rok, 5 st
3 rok, 7 st
4 rok, 6 st
5 rok, 7 st
6 rok, 4 st
7 rok, 2 st
8 rok, 1 st

Lokaler, 4 st

Garageplatser, 22 st

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som löpande - dock minst en gång om året - uppdateras och sträcker sig fram till 2024.

Mer information kring utfört och planerat underhåll finns på föreningens hemsida: www.sanctaanna.bostadsraterna.se

Förvaltning

Teknisk förvaltning, Cortea AB
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning, DKR AB

Styrelsen

Gundars Rasmanis, Ledamot
Ebba Tegnér, Ledamot
Patric Öhman, Ledamot
Axel Östergren, Ordförande

Einar Botten, Suppleant
Kjell Slytå, Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Ebba Tegnér, Axel Östergren, Einar Botten, Kjell Slytå.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden förutom årsstämman.

Styrelsearbete

Styrelsens främsta uppdrag är att på bästa sätt förvalta fastigheten på kort och lång sikt. Upprättad underhållsplan genomgås och uppdateras kontinuerligt. Identifierade behov behandlas och utvärderas. Frågor kring effektivisering av energisystem utgör en viktig punkt som ständigt ses över. Styrelsens bedömning är att den omfattande upprustning som skett under den senaste 10-årsperioden gör att fastigheten nu är i gott skick och att några stora arbeten inte behöver genomföras under de närmaste åren (se underhållsplanen som finns på föreningens hemsida).

Styrelsens uppfattning är att det är viktigt att skapa trivsel inom föreningen och mellan medlemmarna. Detta sköts främst genom den utsedda Trivselkommittén som även detta år förtjänstfullt utför detta arbete.

Revisorer

Sylvia Ceamanos, Ordinarie Extern
Thomas Halvorsen Ordinarie Intern

Valberedning

Jan-Erik Bengtsson (sammankallande) samt Ulf Norlén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. På stämman deltog 22 medlemmar.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1429 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark, samt 0,1% av taxeringsvärdet för lokaler. Olika regler gäller för olika värdeår. För Sankta Anna 7 gäller full avgift (536 015 kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2020-12-31	2019-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	57	56
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-3	-1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	57	57

Medlemslägenheter: 35 st.
Medlemslokaler: 4 st.
Överlåtelse under året: 1 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 1 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19 pandemin har medfört att vissa planerade underhållsarbeten har senarelagts. Slutjustering av nya värmesystemet genomfördes och har haft förväntat god effekt. Under året har den löpande fastighetsförvaltningen övergått från att ske i egen regi till Cortea AB. Förutom löpande frågor ägnar styrelsen betydande ansträngningar för att säkerställa att föreningens ekonomi på kort och lång sikt är stabil och sund. Det goda ränteläget samt styrelsens ständiga översyn av kostnaderna medförde att avgifterna för andra året i rad kunde sänkas för 2020.. Styrelsens bedömning är att det låga ränteläget fortsätter även under 2021 och flera år framöver. Omplacering av lån har resulterat i ytterligare förbättrade lånevillkor. Under året har amortering skett enligt föreningens finansiella plan med 0,5 Msek.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	3 703 958	3 882 048	4 066 287	4 053 701
Resultat efter finansiella poster	246 952	937 134	-156 397	1 171 249
Soliditet, %	15	14	11	11

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 379 240		1 745 987	-1 076 827	937 134
Disposition av fg års resultat			655 800	281 334	-937 134
Årets resultat					246 952
Vid årets slut	2 379 240		2 401 787	-795 493	246 952

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-795 493
årets resultat	246 952
Totalt	-548 541
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	715 800
Lýft ur fond för yttre underhåll	-121 273
balanseras i ny räkning	-1 143 068
Summa	-548 541

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 703 958	3 882 048
Övriga rörelseintäkter		37 819	36 791
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 741 777	3 918 839
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-2 795 820	-2 285 558
Övriga externa kostnader	4	-198 813	-177 042
Personalkostnader	5	-20 276	-62 526
Avskrivningar	6	-262 688	-272 770
Summa rörelsekostnader		-3 277 597	-2 797 896
Rörelseresultat		464 180	1 120 943
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 385	-183 939
Summa finansiella poster		-217 228	-183 809
Resultat efter finansiella poster		246 952	937 134
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		246 952	937 134
Årets resultat		246 952	937 134

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	23 789 082	24 048 625
Inventarier, verktyg och installationer		-	3 145
Summa materiella anläggningstillgångar		23 789 082	24 051 770
Summa anläggningstillgångar		23 789 082	24 051 770
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		778 922	807 384
Övriga fordringar		78 410	14 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	225 233	189 322
Summa kortfristiga fordringar		1 082 565	1 011 558
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 648 995	2 544 032
Summa kassa och bank		2 648 995	2 544 032
Summa omsättningstillgångar		3 731 560	3 555 590
SUMMA TILLGÅNGAR		27 520 642	27 607 360

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgift och medlemsinsatser		2 379 240	2 379 240
Yttre fond		2 401 787	1 745 987
Summa bundet eget kapital		4 781 027	4 125 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-795 493	-1 076 827
Årets resultat		246 952	937 134
Summa fritt eget kapital		-548 541	-139 693
Summa eget kapital		4 232 486	3 985 534
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 500 000	21 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	21 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 000 000	500 000
Förskott från kunder		-	6 385
Leverantörsskulder		328 864	281 637
Övriga skulder		106 064	116 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 353 228	1 217 347
Summa kortfristiga skulder		15 788 156	2 121 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 520 642	27 607 360

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	246 952	937 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	262 688	272 770
	<u>509 640</u>	<u>1 209 904</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	509 640	1 209 904
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-71 007	71 144
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 666 331	-510 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 104 964	770 481
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-14 000 000	-501 497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 000 000	-501 497
Årets kassaflöde	104 964	268 984
Likvida medel vid årets början	2 544 031	2 275 048
Likvida medel vid årets slut	2 648 995	2 544 032

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	3-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutning

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	1 858 093	1 955 888
Årsavgifter, lokaler	1 194 347	1 257 207
Hysesintäkter	460 529	461 030
Vidarefakturerad El/Värme/Sophämtning	190 989	207 923
Summa	3 703 958	3 882 048

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	263 292	
Städkostnader	91 205	91 591
Sotning	2 938	4 219
Reparationer hiss	230 783	34 198
Serviceavtal hiss	9 211	
Underhåll fastigheter	183 592	192 945
Underhåll ventilation	9 625	77 878
Underhåll tvättstuga	23 319	11 397
Trädgårdskostnader	27 818	20 548
Övriga driftskostnader	218 921	46 489
El fastighet	112 944	137 677
Uppvärmning	753 931	826 082
Vatten	75 144	72 045
Sophämtning	115 745	42 755
Fastighetsförsäkring	129 712	162 710
Inkasso/KFM-kostnader	375	415
Bredband	11 250	11 781
Kabel-TV		18 635
Fastighetsskatt	536 015	534 193
Summa	2 795 820	2 285 558

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokalhyra		3 500
Förbrukningsmaterial	20 578	
Kontorsmaterial	406	4 108
Datakommunikation	7 533	6 934
Porto	33	
Bevakning	8 135	
Revision, extern	27 134	24 134
Byggteknisk förvaltning		7 500
Ekonomisk förvaltning	64 144	64 840
Övriga förvaltningskostnader	37 000	25 864
Konsultarvoden		12 500
Bankavgifter	2 750	2 250
Övriga främmande tjänster		4 335
Föreningsverksamhet	6 580	15 282
Medlemsavgifter	15 786	5 005
Övriga externa kostnader	8 734	790
Summa	198 813	177 042

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar	18 400	55 200
Summa	18 400	55 200
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	1 876	7 326
Totalt	20 276	62 526

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	259 543	259 542
Inventarier, verktyg och installationer	3 145	13 228
Summa	262 688	272 770

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 502 186	31 502 186
	<u>31 502 186</u>	<u>31 502 186</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 453 561	-7 194 019
-Årets avskrivning enligt plan	-259 543	-259 542
	<u>-7 713 104</u>	<u>-7 453 561</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 789 082	24 048 625
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 547 873	5 547 873
Taxeringsvärde byggnader:	79 800 000	79 800 000
Taxeringsvärde mark:	158 800 000	158 800 000
Vid årets slut	<u>238 600 000</u>	<u>238 600 000</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Värmedebitering lokaler	88 553	59 610
Fastighetsförsäkring	132 719	129 712
Serviceavtal hiss	3 961	
	<u>225 233</u>	<u>189 322</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2020-12-31	2019-12-31
SEB 39408352	0,87%	2023-11-28	5 000 000	5 000 000
SEB 40534423	0,87%	2023-11-28	2 500 000	2 500 000
Nordea 43803	0,393%	2021-11-30	7 500 000	8 000 000
Nordea 52861	0,404%	2021-12-28	6 500 000	6 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 500 000	22 000 000

Varav kortfristig del	14 000 000	500 000
Varav Långfristig del	7 500 000	21 500 000
Summa	21 500 000	22 000 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	14 000 000	7 500 000	-	21 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	31 663	6 720
Årsavgifter och hyror	1 008 069	1 041 144
Fastighetsskötsel	144 957	
EI	6 830	11 087
Värme	100 591	108 896
Vatten	10 781	
Sophämtning	23 337	
Extern revisor	27 000	27 000
Övriga förvaltningskostnader		22 500
	<u>1 353 228</u>	<u>1 217 347</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	31 500 000	31 500 000

Eventalförpliktelser

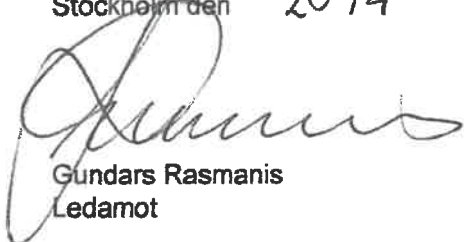
Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den 20 14 2021

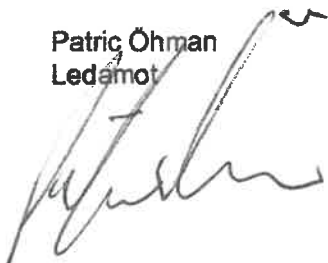


Gundars Rasmanis
Ledamot

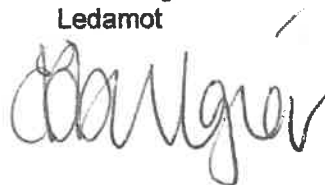


Axel Östergren
Ledamot

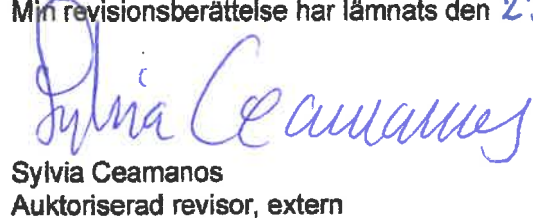
Patric Öhman
Ledamot



Ebba Tegnér
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor, extern

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf S:ta Anna

Org.nr 702002-2831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:ta Anna 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 2020-12-31 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Brf S:ta Anna för räkenskapsåret 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 2021-04-23



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor