



Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen

Grafikern

Org nr 769624-8298

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

VE
22
AA
G.O. 88

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet, Telefonfabriken 5 i Stockholms kommun förvärvades 2013-09-27.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3 873 m². Föreningen disponerar över 35 garageplatser samt en MC-plats i eget källargarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Telefonfabriken 4 (Brf Kubisten). Gemensamhetsanläggningarna omfattar underjordiskt garage samt gångvägar inklusive planteringar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende byggnadsdelar samt vatten- och avloppsledning.

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende infästning av fasad som belastar fastigheten.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019, vilken sträcker sig elva år framåt i tiden, till 2030. Planen uppdateras fortlöpande.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2013.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Föreningen har tecknat avtal med Wahlings Installationservice AB (WIAB) om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel och snöröjning. Städning sköts av Marie Puts & Städ AB. Avtal gällande hissbesiktning har föreningen med Kone och för källsortering finns avtal med PreZero (fd. Suez Recycling).

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB. Avtalet gäller till den 31 december 2021.

V.E
G.O
JL
PS

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-06-24. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 636 593 kr (911 521 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 86 (87)

Under året har åtta (åtta) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Emma Lundin	ledamot/ordf.
Güney Özberk	ledamot/kassör
Jannik Henser	ledamot
Viktor Eriksson	ledamot – tillträdde i september
Sandra Lindström	ledamot – avgick i augusti
Erik Östholm	suppleant
David Rydin	suppleant
Maria Reinius	suppleant

Vid ordinarie årsstämma har Nina Berglund, Nicolaus Daun och Perikles Ladopoulos avgått som ledamöter samt Albert Löfgren och Sanaz Afshari som suppleanter.

Till **revisor** har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts med Per Andersson som huvudansvarig och som revisorssuppleant valdes Marcus Petersson.

Valberedningen består av Marcus Hagström och Daniela Johansson varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till sexton (tolv). Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med solcellsinstallationen fortsatt. En extrastämma hölls i september för att rösta huruvida vi skulle fortsätta detta arbete på grund av uppkomna frågor kring garantin av taket. Föreningen beslutade på stämman att arbetet skulle fortgå och garantifrågan skulle utredas ytterligare. Under årets sista månader diskuterade styrelsen denna fråga med Tätskiktsgarantier och fick skriftligt meddelat att garantin inte försvinner från hela taket utan enbart från de delar som överbyggs med solcellsanläggningarna. Styrelsen tar arbetet vidare med konsultation från solcellsgruppen.

RB ekonomi har vid årsskiftet blivit Simpleko och de har fortsatt hand om vår ekonomiska förvaltning. Alla hyresavier och liknande skickas därför ut från Simpleko fortsättningsvis, information om detta har skickats ut direkt från Simpleko till alla medlemmar.

Under året har laddstolpar installerats och tagits i drift i garaget. Vi har för närvarande 5 laddstolpar med 3 aktiva användare. Det är även förberett för ytterligare 12 platser så vi kan enkelt skala upp till 17 platser i takt med att fler boenden skaffar el-/hybridbilar. Administrationen av laddplatserna sköts av Simpleko så att vi har en gemensam administration kring våra garageplatser. Simpleko har även ansvar för fakturering så att både fasta och rörliga kostnaden hamnar på hyresavin.

Styrelsen tog under föregående år beslut om att erbjuda låsbara handtag till fönster och dörrar till lägenheter för att minska risk för inbrott. Efter vidare undersökningar visade det sig att många av berörda lägenheter redan var utrustade med lås på dörrar och fönster och styrelsen valde därför att bordlägga vidare åtgärder.

Under vintern gjordes en större undersökning tillsammans med WIAB av lägenheternas och föreningens värmesystem då flera meddelat att elementen varit kalla. WIAB kunde inte

V.E
JA
AA
G.O
PA

konstatera något fel i systemet och uppmätte godkända värmenivåer från elementen.

En obligatorisk ventilationskontroll skulle genomföras under året men blev dessvärre försenad på grund av Covid-19 pandemin. Styrelsen fortsätter med detta arbete under nästa räkenskapsår.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen efter villkorsändringar av lånen.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 708 kr/m². Vid budgetarbetet för 2021 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Installation laddstolpar garage	85

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 80 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Oförutsedda utgifter enligt underhållsplan	2021	15
Serviceavtal och fastighetsskötsel enligt underhållsplan	2021	35
OVK	2021	ca 30

Handwritten notes in blue ink: "VE", "AA", "G.O.", and "PA".

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 940 000	50 000 000	484 125	-663 957	152 653	149 912 821
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			213 000	-213 000		
Balanseras i ny räkning				152 653	-152 653	
Årets resultat					240 922	240 922
Belopp vid årets utgång	99 940 000	50 000 000	697 125	-724 304	240 922	150 153 743

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	3 177	3 193	3 210	3 182	3 163
Resultat efter finansiella poster, Kkr	241	153	130	-2	-131
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	1 331	1 243	1 220	1 089	959
Soliditet, %	79,3	79,1	78,7	78,4	77,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm boarea, kr	708	708	708	708	708
Lån per kvm boarea, kr	9 918	10 082	10 318	10 510	10 840
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	48 065	48 347	48 628	48 910	49 191
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,32	1,52	1,94	2,27	2,55
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,6	20,9	21,2	21,5	22,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-724 304
Årets resultat	240 922
	<hr/>
	-483 382
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	213 000
I ny räkning överföres	-696 382
	<hr/>
	-483 382

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

V.E
SA
G.O
PR

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 177 388	3 192 671
Övriga rörelseintäkter	3	64 100	0
Summa rörelseintäkter		3 241 488	3 192 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 179 284	-1 154 204
Övriga externa kostnader	5	-133 514	-130 547
Personalkostnader	6	-82 006	-63 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 090 120	-1 090 120
Summa rörelsekostnader		-2 484 924	-2 437 953
Rörelseresultat		756 564	754 718
Finansiella poster			
Räntekostnader		-515 642	-602 065
Summa finansiella poster		-515 642	-602 065
Resultat efter finansiella poster		240 922	152 653
Årets resultat		240 922	152 653

V.E
Ed
G.O.
M

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	186 156 242	187 246 362
Summa materiella anläggningstillgångar		186 156 242	187 246 362
Summa anläggningstillgångar		186 156 242	187 246 362
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 603	142
Övriga fordringar		82	80
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	173 712	72 705
Summa kortfristiga fordringar		200 397	72 927
Kassa och bank		2 876 231	2 207 020
Summa omsättningstillgångar		3 076 628	2 279 947
SUMMA TILLGÅNGAR		189 232 870	189 526 309

JA
V.E
G.O
RA

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	149 940 000	149 940 000
Fond för yttre underhåll	697 125	484 125
Summa bundet eget kapital	150 637 125	150 424 125
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-724 304	-663 957
Årets resultat	240 922	152 653
Summa fritt eget kapital	-483 382	-511 304
Summa eget kapital	150 153 743	149 912 821
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	29 124 309	38 271 404
Summa långfristiga skulder	29 124 309	38 271 404
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 9 287 938	777 436
Leverantörsskulder	96 543	71 239
Skatteskulder	50 540	48 300
Övriga skulder	473	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 519 324	445 109
Summa kortfristiga skulder	9 954 818	1 342 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	189 232 870	189 526 309

VE
G.O
EA
M

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	756 564	754 718
Avskrivningar	1 090 120	1 090 120
Erlagd ränta	-488 073	-602 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 358 611	1 242 773
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-26 461	7 487
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-101 009	-14 887
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	25 304	-7 570
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	49 359	19 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 305 804	1 247 015
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-636 593	-911 521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-636 593	-911 521
Förändring av likvida medel	669 211	335 494
Likvida medel vid årets början	2 207 020	1 871 526
Likvida medel vid årets slut	2 876 231	2 207 020

Handwritten signatures and initials: VE, G.O., PA, and other illegible marks.

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Finansiella instrument

Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

ft
V.E
G.O
D
P.O

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 616 900	2 616 898
	Avgift, bredband	126 720	126 720
	VA-Bostäder	71 089	85 245
	Hysesintäkter garage	361 330	363 145
	Övriga intäkter	<u>1 349</u>	<u>663</u>
	Summa nettoomsättning	3 177 388	3 192 671
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Bidrag installation laddstolpar	<u>64 100</u>	<u>0</u>
	Summa övriga rörelseintäkter	64 100	0
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Reparationer/underhåll	68 517	71 429
	Fastighetsel	144 202	186 182
	Uppvärmning	176 481	202 190
	Vatten/avlopp	58 478	70 024
	Sophantering	86 635	83 005
	Försäkringspremier	32 852	30 191
	IT-kommunikation, bredband och TV	124 788	125 062
	Gemensamhetsanläggningar	50 158	36 811
	Fastighetsskatt	25 270	25 270
	Fastighetsskötsel	189 157	186 646
	Planerat underhåll	0	92 050
	Installation laddstolpar	149 800	0
	Övriga driftkostnader	<u>72 946</u>	<u>45 344</u>
	Summa driftkostnader	1 179 284	1 154 204
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	24 863	23 125
	Ekonomisk förvaltning	78 468	62 832
	Konsultarvoden	8 213	25 921
	Övriga externa kostnader	<u>21 970</u>	<u>18 669</u>
	Summa övriga externa kostnader	133 514	130 547
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	62 400	48 000
	Sociala avgifter	<u>19 606</u>	<u>15 082</u>
	Summa personalkostnader	82 006	63 082

H V.E. DA
G.O. MA

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	193 515 000	193 515 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 515 000	193 515 000
	Ingående avskrivningar	-6 268 638	-5 178 518
	Årets avskrivningar	-1 090 120	-1 090 120
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 358 758	-6 268 638
	Utgående redovisat värde	186 156 242	187 246 362
	Redovisat värde byggnader	123 455 642	124 545 762
	Redovisat värde mark	62 700 600	62 700 600
	Summa redovisat värde	186 156 242	187 246 362

Taxeringsvärdets fördelning

Taxeringsvärde byggnad	77 527 000	77 527 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder	118 000 000	118 000 000
Lokaler	2 527 000	2 527 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna årsavgifter, varmvatten	31 476	32 931
	Förutbetald försäkringspremie	27 236	23 673
	Upplupen intäkt bidrag laddstolpar	64 100	0
	Övriga förutbetalda kostnader	50 900	16 101
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 712	72 705

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller till betalning inom 2 till 5 år	3 001 616	3 109 744
	Förfaller till betalning efter 5 år	26 122 693	35 161 660
	Summa långfristiga skulder	29 124 309	38 271 404

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-12-30	0,38	27 032	8 537 534
Stadshypotek	2022-12-30	0,73	86 388	8 314 949
Stadshypotek	2022-12-30	1,43	160 000	7 521 872
Stadshypotek	2023-12-30	1,36	27 032	8 537 534
Stadshypotek	2024-12-30	0,94	476 984	5 500 358
Summa			777 436	38 412 247
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				-777 436
Lån för villkorsändring under 2021				-8 510 502
Summa långfristiga skulder				29 124 309

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the name "V.E. Grö".

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	265 512	240 083
	Upplupna räntekostnader	93 696	66 127
	Uppvärmning	22 717	24 330
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	57 824	28 900
	Övriga upplupna kostnader	79 575	85 669
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	519 324	445 109

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 600 000	43 600 000
	Summa ställda säkerheter	43 600 000	43 600 000

Stockholm den 2021-05-01


Emma Lundin


Jannik Henser


Güney Özberk


Viktor Eriksson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2021.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor

V.E



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grafikern, org.nr 769624-8298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grafikern för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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

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

RS

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

130

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson

Auktoriserad revisor