

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flustret 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Anna Julia Margareta Berglund	Ledamot
Jorge Jimenez Gonzalez	Ledamot
Carl Evald Dan Johansson	Ledamot
Carl Gustav Harry Plogbäck	Ledamot
Jenny Ulrica Tjärnkvist	Ledamot

Kristoffer Hägglund	Suppleant
Karl Oskar Törnblom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
---------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Eriksson Jesper
Kristoffer Näsström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Stämman hölls utomhus med anledning av Covid-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flustret 4	2007	Solna
Flustret 5	2007	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

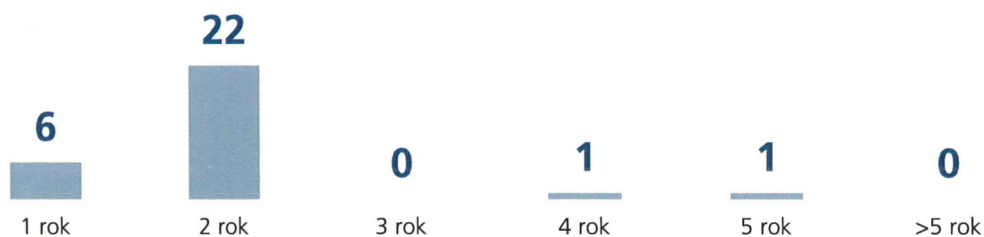
Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 871 m², varav 1 608 m² utgör lägenhetsyta och 263 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	50 m ²	2020-12-31
Förråd	40 m ²	ej uthyrt
Kontor/butik	60 m ²	2021-06-30
Kontor	93 m ²	2020-12-31
Förråd	20 m ²	ej uthyrt

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Flustret 4	Total yta 1637 kvm

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhåll av varmvattenventiler, Södra Långgatan 33 och 35	2019
Underhåll av stuprör, Södra Långgatan 33 och 35	2019
Byte av gårdsräcke och underhåll av räcken vid ingångar, Södra Långgatan 35	2019
Underhåll av stuprör, Södra Långgatan 33 och 35	2019
Byte av gårdsräcke och underhåll av räcken vid ingångar, Södra Långgatan 35	2019
Byte dörr kontor (Södra Långgatan 33) och vid garage (Södra Långgatan 35)	2019
Målning räcken vid ingångar, Södra Långgatan 35	2018
Byte av kallvattenstråk, Södra Långgatan 33 och 35	2018
Byte av stamrör, Södra Långgatan 35	2018 - 2019
Byte dörr lokal, Södra Långgatan 35	2018
Radonmätning genomförd och godkänd	2018
Renovering av kontorslokal, Södra Långgatan 35	2018
Renovering av toalett i källare, Södra Långgatan 35	2018
Badrumsrenovering, hyreslägenhet	2018
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2017 - 2018
Byte av torktumlare i tvättstuga	2017
Underlag för ny underhållsplan tas fram	2017
Renovering av kontorslokal Södra långgatan 35	2017 - 2018
Inspektion av badrum, Södra långgatan 33 och 35	2017
Byte av fönster Södra Långgatan 33 och 35	2016
Byte av stamrör Södra Långgatan 33	2016
Renovering av kontorslokal Södra långgatan 33	2016 - 2017
Byte av elcentral Södra Långgatan 35	2016
Spolning och sanering av stamrör Södra Långgatan 35	2014
Underhåll av gårdsplan	2014
Renovering av kontorslokalerna	2014

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av elcentral Södra Långgatan 33	2020	
Konvertering av vindsyta till lägenheter	2020-2021	Styrelsen ser över möjligheterna att konvertera vindsytan i Södra Långgatan 35 till lägenheter. Förstudie är utförd och bygglov beviljat. Avsikt är att handla upp entreprenör under våren 2021
Möjlig konvertering av lokaler och källarutrymmen till bostäder	2020-2021	Styrelsen ser över möjlighet att konvertera källarlokalerna i 33 och 35 till lägenheter. Förstudie är utförd och bygglov beviljat. Avsikt är att handla upp entreprenör under våren 2021
Byte av yttertak Södra Långgatan 33 och 35	2020-2021	Styrelsen kommer under 2020 fortsätta att undersöka behovet av byte av yttertak på båda fastigheterna
Fiberanslutning	2021	Föreningens fastigheter ska anslutas till fiber. Projektet ska enl. leverantör vara färdigställt 2021
Underhåll av gårdsplanen	2021	Styrelsen kommer att se över möjligheterna för att förbättra föreningens innergård. Skissförslag på ny gemensam terrass ska skickas in till Stadsbyggnadskontoret. Förändringar av parkering mm i anslutning till lokalkonvertering utreds tillsammans med arkitekt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Podab	Underhåll och service, tvättstuga
Juringe Lokalvård	Städning
WIAB	Värme och ventilation
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum	Ekonomisk förvaltare

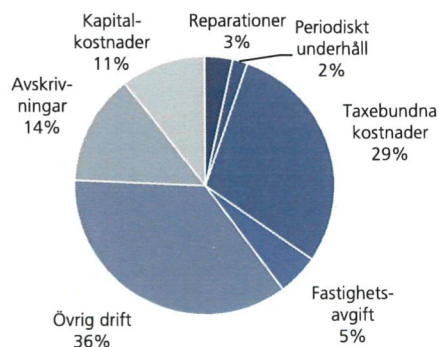
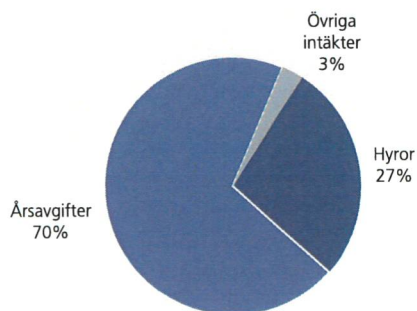
Föreningens ekonomi

Under året har nya lån upptagits om 500 000 kronor med anledning av kostnader som har tagits i och med konvertering av vind och källarlokalerna till lägenheter. I samband med utökningen skedde även byte av bank avseende den rörliga lånedelen för att komma ner i räntekostnad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 094 182	2 419 874
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 401 440	1 420 117
Finansiella intäkter	430	833
Minskning kortfristiga fordringar	0	535
Ökning av långfristiga skulder	500 000	0
	1 901 870	1 421 485
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	850 180	996 550
Finansiella kostnader	118 077	105 688
Ökning av materiella anläggningstillgångar	179 112	0
Ökning av kortfristiga fordringar	43 568	0
Minskning av kortfristiga skulder	14 294	1 644 939
	1 205 232	2 747 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 790 821	1 094 182
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	696 639	-1 325 692

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har styrelsen arbetat vidare med konvertering av vind på Södra Långgatan 35 och källarlokalerna på Södra Långgatan 35 och 33 till nya lägenheter. Tillsammans med extern konsult har ekonomiska och tekniska förutsättningar för omvandlingen utretts och bygglovsansökan för nya bostäder skickats in till stadsbyggnadskontoret och godkänts. Nuvarande lokal-/hyreskontrakt har sagts upp inför kommande omvandlingar. I övrigt under året genomfördes löpande underhåll av mindre karaktär. I och med Covid-19 har styrelsen beviljat hyreslättnad för sittande hyresgäst samt erhållit ekonomiskt stöd för rabatt avseende hyran. Ny energideklaration gjordes i februari 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	633	629	633
Hyror/m ² hyresrättsyta	863	852	873	665
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 850	7 528	7 528	6 560
Elkostnad/m ² totalyta	14	17	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	122	127	127	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	20	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	56	45	63
Soliditet (%)	48	49	45	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	278	163	-1 459	-200
Nettoomsättning (tkr)	1 398	1 413	1 406	1 355

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 608 m² bostäder och 263 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 046 385	0	0	14 046 385
Fond för yttre underhåll	199 542	128 013	-56 484	128 013
S:a bundet eget kapital	14 245 927	128 013	-56 484	14 174 398
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 907 301	-128 013	219 823	-2 999 111
Årets resultat	278 240	278 240	-163 339	163 339
S:a ansamlad förlust	-2 629 061	150 227	56 484	-2 835 772
S:a eget kapital	11 616 866	278 240	0	11 338 626

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	278 240
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 779 289
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 013
summa balanserat resultat	-2 629 062

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

107 620
-2 521 442

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 398 140	1 413 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 300	6 915
Summa rörelseintäkter		1 401 440	1 420 117
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-665 494	-792 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 876	-234 110
Personalkostnader	Not 6	-12 811	29 668
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-155 373	-155 373
Summa rörelsekostnader		-1 005 553	-1 151 923
RÖRELSERESULTAT		395 887	268 194
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		430	833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 077	-105 688
Summa finansiella poster		-117 647	-104 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		278 240	163 339
ÅRETS RESULTAT		278 240	163 339

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	22 101 798	22 257 171
Pågående byggnation	Not 9	179 112	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 280 910	22 257 171
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 280 910	22 257 171
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 434	15 338
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	114 909	177 060
Summa kortfristiga fordringar		122 343	192 398
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 727 383	917 121
Summa kassa och bank		1 727 383	917 121
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 849 726	1 109 519
SUMMA TILLGÅNGAR		24 130 636	23 366 690

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 046 385	14 046 385
Fond för yttre underhåll	Not 11	199 542	128 013
Summa bundet eget kapital		14 245 927	14 174 398
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 907 301	-2 999 111
Årets resultat		278 240	163 339
Summa fritt eget kapital		-2 629 061	-2 835 772
SUMMA EGET KAPITAL		11 616 866	11 338 626
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	5 084 000
Summa långfristiga skulder		0	5 084 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 168 000	6 584 000
Leverantörsskulder		17 129	65 013
Skatteskulder		113 600	107 890
Övriga skulder		97 656	66 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	117 385	121 155
Summa kortfristiga skulder		12 513 770	6 944 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 130 636	23 366 690

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	980 459	980 459
Hyror bostäder	64 354	64 354
Hyror lokaler momspliktiga	206 209	208 994
Hyror lokaler	6 500	0
Hyror parkering moms	15 000	21 500
Hyror garage moms	32 163	30 631
Hyror parkering	59 783	50 500
Bredbandsintäkter	53 760	53 760
Hysesrabatt	-26 400	0
Elintäkter moms	3 000	3 000
Avgift andrahandsuthyrning	3 311	0
Öresutjämnning	2	5
	1 398 140	1 413 202

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	3 300	0
Övriga intäkter	0	6 915
	3 300	6 915

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 702	2 543
	Snöröjning/sandning	4 615	11 118
	Städning entreprenad	56 778	55 691
	Städning enligt beställning	2 201	2 763
	Myndighetstillsyn	16 604	0
	Gemensamma utrymmen	810	0
	Gård	700	0
	Serviceavtal	18 043	19 323
	Förbrukningsmateriel	0	285
	Brandskydd	21 693	6 082
		129 146	97 806
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	19 407
	Tvättstuga	10 768	4 685
	Lås	0	4 048
	VVS	14 989	6 083
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 724
	Elinstallationer	1 027	15 275
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 694	0
	Tak	6 189	0
	Mark/gård/utemiljö	0	53 289
	Vattenskada	5 339	48 350
		40 006	157 862
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	48 020
	Stambyte	0	8 464
	Fasad	21 027	0
		21 027	56 484
	Taxebundna kostnader		
	El	26 040	31 803
	Värme	228 371	237 101
	Vatten	38 439	33 822
	Sophämtning/renhållning	36 651	36 667
		329 502	339 393
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 359	29 673
	Kabel-TV	54 874	54 870
		88 233	84 543
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 580	56 020
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	665 494	792 108

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	489
	Tele- och datakommunikation	606	472
	Juridiska åtgärder	37 037	20 171
	Hysesförluster	0	12 856
	Revisionsarvode extern revisor	34 866	49 511
	Föreningskostnader	428	397
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 500
	Förvaltningsarvode	89 718	88 355
	Administration	4 221	2 901
	Konsultarvode	0	52 568
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 890
		171 876	234 110

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	11 625	-22 575
	Sociala kostnader	1 186	-7 093
		12 811	-29 668

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	155 373	155 373
		155 373	155 373

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 075 803	24 075 803
	Utgående anskaffningsvärde	24 075 803	24 075 803
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 818 632	-1 663 259
	Årets avskrivningar enligt plan	-155 373	-155 373
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 974 005	-1 818 632
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 101 798	22 257 171
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 538 500	8 538 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 871 000	17 871 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
		42 671 000	42 671 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	41 200 000
	Lokaler	1 471 000	1 471 000
		42 671 000	42 671 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	179 112	0
		179 112	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	51 471	-1
	Klientmedel hos SBC	63 438	177 061
		114 909	177 060
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	128 013	93 000
	Reservering enligt stadgar	128 013	128 013
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-56 484	-93 000
	Vid årets slut	199 542	128 013

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,350 %	7 084 000	0	2021-10-28
Swedbank	0,960 %	0	6 584 000	Löst
Swedbank	0,960 %	5 084 000	5 084 000	2021-05-25
Summa skulder till kreditinstitut		12 168 000	11 668 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 168 000	-6 584 000	
		0	5 084 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 168 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 790 000	12 790 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

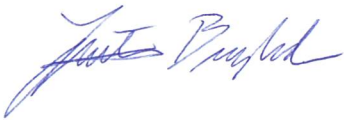
	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	5 098	10 766
Avgifter och hyror	112 287	110 389
	117 385	121 155

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsårets slut kommer arbetet att fortsätta kring konvertering av vind på Södra Långgatan 35 och källarlokalerna på Södra Långgatan 35 och 33 till nya lägenheter. I samband med detta kommer även taket på Södra Långgatan 35 att ses över i linje med det som noterats i underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 28/5 2021



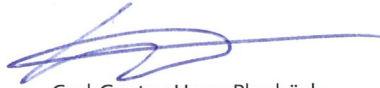
Anna Julia Margareta Berglund
Ledamot



Jorge Jimenez Gonzalez
Ledamot



Carl Evald Dan Johansson
Ledamot



Carl Gustav Harry Plogbäck
Ledamot



Jenny Ulrica Tjärnkvist
Ledamot

V&T revisionsberättelse har lämnats den 9/6 - 2021
Göran Thoratorn Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flustret 4
Org.nr. 769617-5616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 revisionsned 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella 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 Flustret 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om förvaltning av bostadsrättsföreningar.

Norrköping den 9 juni 2021



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor