

Årsredovisning

Brf Lilla Bantorget

769617-1524

Styrelsen för Brf Lilla Bantorget får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Noter	11 - 13
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lilla Bantorget registrerades den 7 augusti 2007.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klassföreståndaren 2 inom stadsdelen Norrmalm i Stockholm.

Föreningens byggnad färdigställdes år 2009.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Samtliga föreningens lägenheter var vid räkenskapsåret utgång upplåtna med bostadsrätt. Samtliga lokaler var uthyrda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Målning av trapphusen har avslutats under 2020

Stensockeln på gården har varit en efterlängtd åtgärd som blev verklighet i år.

Brandskyddsbesiktningen föregående år, har lett till att vi med Anticimex hjälp kunnat se över det material som krävs i vår fastighet bl a brandsläckare i trapphus och övriga gemensamma utrymmen.

Soprummen har omdisponerats under året och våra lokalhyresgäster delar numera våra soprum med en extra intäkt till föreningen. Vi inväntar matavfallssortering för lokalhyresgästerna som skall träda i kraft 2021.

Föreningen har tecknat ett avtal med en störningsjour som kan rycka ut vid obehörigas intrång eller andra akuta situationer.

Pandemin har inneburit stora svårigheter för våra lokalhyresgäster som behövt stöd både från staten och oss som hyresvärd. Vi hoppas att dessa stöd ska vara tillräckliga för deras fortlevnad.

Styrelse

Under 2020 hade styrelsen fram till ordinarie föreningsstämman den 23 mars 2020 följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Berit Holmgren	ordförande
Olov Lindquist	vice ordförande
Gunilla Ait El Mekki	sekreterare
Patrik Feldtenborn	
Karin Andersson	

Suppleanter

Uns Mian
Mojtaba Assadkhan
Per Brännström

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 mars 2020 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Berit Holmgren	ordförande
Olov Lindquist	vice ordförande, sekreterare
Patrik Feldtenborn	
Karin Andersson	
Per Brännström	

Suppleanter

Gunilla Ait El Mekki
Klas Moberg

Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda sammanträden under året.

Patrik Feldtenborn har varit föreningens utsedda ledamot i Lilla Bantorgets Samfällighets styrelse.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Ordinarie

Auktoriserad revisor Josef Hagsten, Grant Thornton Sweden AB, huvudrevisor

Suppleant

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maryam Rahimi Ghadim, som sammankallande och Ewa Carlsson och Angelica Goldring som ledamöter.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klassföreståndaren 2 i Stockholms Stad.

Fastigheten består av 76 bostadsrättslägenheter i ett flerbostadshus samt 8 lokaler.

Huset består av 8 våningsplan samt en källare och 4 trapphus. Källarvåningen innehåller förråd, undercentraler samt gemensam tvättstuga.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	11 st
2 rok	11 st
3 rok	33 st
3-4 rok	4 st
4 rok	7 st
4-5 rok	3 st
5 rok	6 st
Gruppoende	1 st

Den totala bostadsarean är 6 134,5 kvm och lokalarean är 677 kvm.

Tomtens areal är 1101 kvm.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet Klassföreståndaren 2 deltar i gemensamhetsanläggningen Klassföreståndaren Ga:1 som har tre sektioner enligt följande:

Sektion 1: Gemensam stomkonstruktion och grundläggning. Andelstalet är 9/25.

Sektion 2: Gemensamt garage. Andelstalet 23/70.

Sektion 3: Gemensam gård. Andelstalet är 1/2.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning av Klassföreståndaren 2 och Klassföreståndaren 3.

Föreningens fastighet Klassföreståndaren 2 deltar också i gemensamhetsanläggningen Klassrummet 3, som omfattar torget med namnet Lilla Bantorget och förvaltas av Lilla Bantorgets Samfällighetsförening (org.nr 717909-0449).

Gemensamhetsanläggningen bildades 2006 och föreningsförvaltas av fastigheterna Aulan 1-2, Klassföreståndaren 2 och 3 samt Klassrummet 1. Fastigheternas respektive andelstal är 1/5.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas enligt lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Föreningen har ett avtal med Castellum AB om förenklad hantering av gemensamma kostnader för garaget och gården. Det innebär, att Castellum AB tar de löpande kostnaderna för underhåll av garaget, medan föreningen tar underhållskostnaderna för gården. Avtalet möjliggör avstämning av kostnadsutvecklingen för underhållet av respektive del av gemensamhetsanläggningen.

Avtal

Teknisk förvaltning

Sköts av Bewe Fastighetsservice AB sedan 2016.

Ekonomisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltare är sedan 2012 E-Count AB i Solna.

Övriga avtal

Avtal om städning av gemensamma utrymmen är tecknat med Inspira AB från och med 2013.

För sophantering med källsortering finns avtal tecknat under året med Liselotte Lööf AB.

För sophantering med hushållsavfall finns tecknat avtal med Stockholm Vatten & Avfall.

För hantering av nycklar och lås har föreningen tecknat avtal med BEGE LÅS AB.

För tekniskt underhåll av hemsidan har inget avtal tecknats och styrelsen har hanterat hemsidan på egen hand.

För TV och bredband finns avtal tecknat med Ownit AB.

Skellefteå Kraft tillhandahåller vår el.

Försäkring

Föreningens hus är försäkrat till fullvärde hos Protector Försäkring, Frösön. Föreningens andelar i gemensamhetsanläggningarna (gården och garaget) är inkluderade i fastighetsförsäkringen.

Anställda

Föreningen har inte några anställda.

Medlemsinformation

Styrelsen distribuerar skriftlig medlemsinformation på papper 2 gånger per år, dels i brevlådorna och dels via föreningens hemsida. Övrig information sker löpande via föreningens hemsida (www.brfillabantorget.se), Hemsidan utvecklas och uppdateras kontinuerligt och innehåller upplysningar som är av intresse för föreningens medlemmar, mäklare och andra intressenter. Styrelsen kommer att under 2021 börja använda en app som vi tror kommer att både förbättra kommunikationen till medlemmarna men också skapa mer interaktion mellan medlemmarna och bättre sammanhållning i föreningen.

Bostadsrättslägenheter, lokaler och garage

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 76 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2020 till 117 stycken (2019:117 stycken).

Av bostadsrätterna har det under året överlåtits totalt 2 stycken bostadsrättslägenheter (2019:5 st)

Under året har föreningens samtliga lokaler varit uthyrda. Inga byten av innehavare av hyreslokalerna har skett under året.

Föreningen disponerar en lokal för gemensamma aktiviteter från december 2015.

Från 2019-05-01 har föreningen ansvaret för de 23 st parkeringsplatserna.

Finansiering och upplåning

Bostadsrättsföreningens lån lades ursprungligen upp av Skanska 2009 och placerades hos Swedbank. Det ursprungliga lånebeloppet var på 75 MSEK. Lånen har omförhandlats då de löpt ut och Swedbank har konkurrerats ut med Handelsbanken för bästa ränta.

För bevakning av lånen till rörlig ränta har styrelsen vid varje styrelsemöte haft en fast punkt på dagordningen, då bedömning gjorts om lånen till rörlig ränta, helt eller delvis, ska ändras till räntebindning på längre tidsperiod.

Belopp (SEK)	Bindningstid	Bundet t o m	Räntesats (%)	Långgivare
500 000	3 månader	Rörligt	0,795 fn	Swedbank
1 000 000	3 månader	Rörligt	0,58 fn	Handelsbanken
8 000 000	5 år	2021-09-24	1,34	Swedbank
10 000 000	10 år	2022-09-26	3,64	"
9 000 000	7 år	2023-09-25	1,66	Handelsbanken
9 000 000	6 år	2024-10-30	1,55	"
9 500 000	8 år	2025-09-30	1,75	"
7 500 000	7 år	2026-09-30	0,69	"
7 000 000	7 år	2027-09-30	1,09	Swedbank
61 500 000				

Summa lån uppgår till 61,5 MSEK, varav andelen lån till rörlig ränta uppgår till ca 2,4 % respektive till bunden ränta 97,6 %. Räntebindningstiden som anges ovan är den som gällde vid respektive låns begynnelse dag. Räntesatsen för rörliga lån är den som gällde per bokslutsdagen.

Under året har 2 MSEK amorterats. De 2 rörliga lånen planeras att amorteras under 2021.

Föreningen har sitt transaktionskonto placerat i Handelsbanken, Sundbyberg. Ett penningmarknadskonto finns hos Swedbank.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde är totalt 337 000 000 kronor varav delvärde mark 179 000 000 kronor och

delvärde byggnad 158 000 000 kronor. Taxeringsvärdet för lokaler uppgår till 33 000 000 kronor.

Garantier

Inga garantier finns.

Medlemsavgifter

Årsavgifterna har under år 2020 uppgått till i genomsnitt 552 kr/kvm. Beloppet inkluderar avgiften för bredband och IP-TV samt kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Utveckling av medlemsavgifterna:

2010-2012	528-547 kr/kvm
2013-	552 kr/kvm

Inga avgiftshöjningar är planerade för 2021.

Arvoden

Ordinarie föreningsstämma 2020 beslöt att arvode till styrelsen för det kommande verksamhetsåret skall utgå med sammanlagt 3 prisbasbelopp (exkl. sociala avgifter) och att styrelsen beslutar om fördelning av arvodet inom styrelsen. Till valberedningen utgår ett arvode på 10% av prisbasbeloppet.

Enligt beslut från ordinarie föreningsstämma 2020 ska arvode till revisor utgå enligt löpande räkning mot faktura.

Framtidsutsikter

Under kommande verksamhetsår planerar styrelsen för att ta fram en fullständig underhållsplan för kort och längre sikt.

Visst målningsbehov av tak och plåtdetaljer är aktuellt samt ännu en förbättring av soprumsgolven.

Stampolning kommer att äga rum under februari månad 2021.

Tagglås på cykelrummet i garaget sätts in.

Förbättring av cykeluppmärkningen kommer att genomföras under 2021.

Socklarna mot gatan byts delvis ut och bekostas av Stockholms stad som skadat stenarna vid gatuarbetena under våren.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	5 929	6 108	6 163	6 122
Resultat efter finansiella poster	310	576	1 072	665
Soliditet %	86	86	85	85

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	391 590 000	2 607 131	3 094 663	575 726
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			575 726	-575 726
Förändring av yttre fond		500 000	-500 000	
Årets resultat				309 825
Belopp vid årets utgång	391 590 000	3 107 131	3 170 389	309 825

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 170 389
Årets resultat	309 825
<i>Summa</i>	<i>3 480 214</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	500 000
lanspråktagande av yttre fond	-386 616
Balanseras i ny räkning	3 366 830
<i>Summa</i>	<i>3 480 214</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	5 928 882	6 107 545
Övriga rörelseintäkter	4	1 042 193	1 155 602
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 971 075	7 263 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-3 441 761	-3 316 928
Administrationskostnader	6	-411 029	-423 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 593 271	-1 593 271
Summa rörelsekostnader		-5 446 061	-5 333 615
Rörelseresultat		1 525 014	1 929 532
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 215 189	-1 353 806
Summa finansiella poster		-1 215 189	-1 353 806
Resultat efter finansiella poster		309 825	575 726
Resultat före skatt		309 825	575 726
Årets resultat		309 825	575 726

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	458 698 493	460 119 014
Inventarier, verktyg och installationer	9	522 153	694 903
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>459 220 646</i>	<i>460 813 917</i>
Summa anläggningstillgångar		459 220 646	460 813 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		150 353	152 406
Övriga fordringar	10	851	758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 792	433 655
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>485 996</i>	<i>586 819</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 631 442	2 894 380
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 631 442</i>	<i>2 894 380</i>
Summa omsättningstillgångar		3 117 438	3 481 199
SUMMA TILLGÅNGAR		462 338 084	464 295 116

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		391 590 000	391 590 000
Fond för yttre underhåll		3 107 131	2 607 131
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>394 697 131</i>	<i>394 197 131</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 170 389	3 094 663
Årets resultat		309 825	575 726
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 480 214</i>	<i>3 670 389</i>
Summa eget kapital		398 177 345	397 867 520
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	61 500 000	63 500 000
Summa långfristiga skulder		61 500 000	63 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		366 406	782 676
Skatteskulder		820 891	695 056
Övriga skulder		358 158	405 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 115 284	1 044 047
Summa kortfristiga skulder		2 660 739	2 927 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		462 338 084	464 295 116

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen tillämpar linjär avskrivning på 0,5% per år på fastighetens värde.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	200
Inventarier, verktyg och installationer	5, 10

Not 2	Årsavgifter	2020	2019
	Årsavgifter	-3 287 127	-3 307 474
	Summa	-3 287 127	-3 307 474

Not 3	Hysesintäkter	2020	2019
	Hyra garage Skanska t.o.m 190430	0	-214 366
	Hysesintäkter lokaler	-2 355 170	-2 312 419
	Hysesintäkter p-platser	-414 000	-276 000
	Hysesreduktion lokaler	136 869	0
	Summa	-2 632 301	-2 802 785

Not 4	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Bredband	-144 000	-144 000
	Elavgifter	-480 945	-706 433
	Fastighetsskatt lokal	-330 000	-264 000
	Övriga fakturerade intäkter	-96 702	-41 169
	Summa	-1 051 647	-1 155 602

Not 5	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och underhåll	1 050 518	698 474
	Städning	229 214	258 797
	El	491 496	706 218
	Uppvärmning	630 779	670 250
	Vatten	130 861	103 780

Sophämtning	97 311	148 046
Fastighetsförsäkring	73 377	75 033
IP-TV, Ownit	205 079	200 569
Gemensamhetsanl/ torg/ gård/ garage	94 523	73 473
Fastighetsskatt	330 000	330 000
Fastighetsavgift	108 603	52 288
Summa	3 441 761	3 316 928

Not 6	Administrationskostnader	2020	2019
	Telefon och porto	6 152	4 205
	Bankkostnader	6 158	11 083
	Styrelsearvode	146 725	153 180
	Sociala avgifter	38 343	45 782
	Revisionsarvode	47 500	35 602
	Trycksaker, kontor	6 781	7 759
	Ekonomisk förvaltning	148 213	146 019
	Div övriga kostnader	11 157	19 787
	Summa	411 029	423 417

Not 7	Räntekostnader	2020	2019
	Räntekostnader fastighetslån	1 211 050	1 349 779
	Summa	1 211 050	1 349 779

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	279 580 000	279 580 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	279 580 000	279 580 000
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 680 986	-8 260 465
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 420 521	-1 420 521
	Utgående avskrivningar byggnader	-11 101 507	-9 680 986
	Ingående anskaffningsvärde mark	190 220 000	190 220 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	190 220 000	190 220 000
	Redovisat värde	458 698 493	460 119 014

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 469 457	1 300 902
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		

Inköp	0	168 555
Utgående anskaffningsvärden	1 469 457	1 469 457
Ingående avskrivningar	-774 554	-601 804
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-172 750	-172 750
Utgående avskrivningar	-947 304	-774 554
Redovisat värde	522 153	694 903

Not 10	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning skattekonto	851	758
	Summa	851	758

Not 11	Förfallotid skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller senare än 5 år	14 500 000	17 000 000

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20201231	20191231
	Upplupen elkostnad	0	25 665
	Upplupet utlägg BRF	1 580	0
	Upplupna räntekostnader	46 905	23 240
	Förutbetalda intäkter	807 115	827 841
	Upplupna styrelsearvoden	21 000	63 081
	Upplupen avfallsskostnad	12 488	0
	Upplupen vattenkostnad	21 772	0
	Uppl årsredovisning	12 500	12 500
	Uppl bokföringskostnad	17 517	0
	Elavräkning lgh/ lokaler	174 407	91 720
	Summa	1 115 284	1 044 047

Not 13	Ställda säkerheter och eventalförbindelser	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

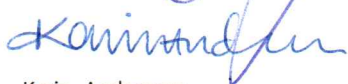
Föreningen har fastighetsinteckningar om 3 950 000 kr i eget förvar.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021.02.10



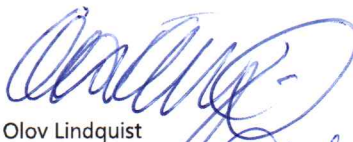
Berit Holmgren



Karin Andersson



Per Brännström



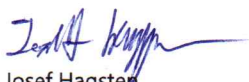
Olov Lindquist



Patrik Feldtenborn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021.02.27

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Bantorget
Org.nr. 769617-1524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Bantorget 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

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 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 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 Lilla Bantorget 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 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.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om förvaltning av bostadsrättsföreningar.

Norrköping den 27/2-2021


Josef Hagsted

Auktoriserad revisor