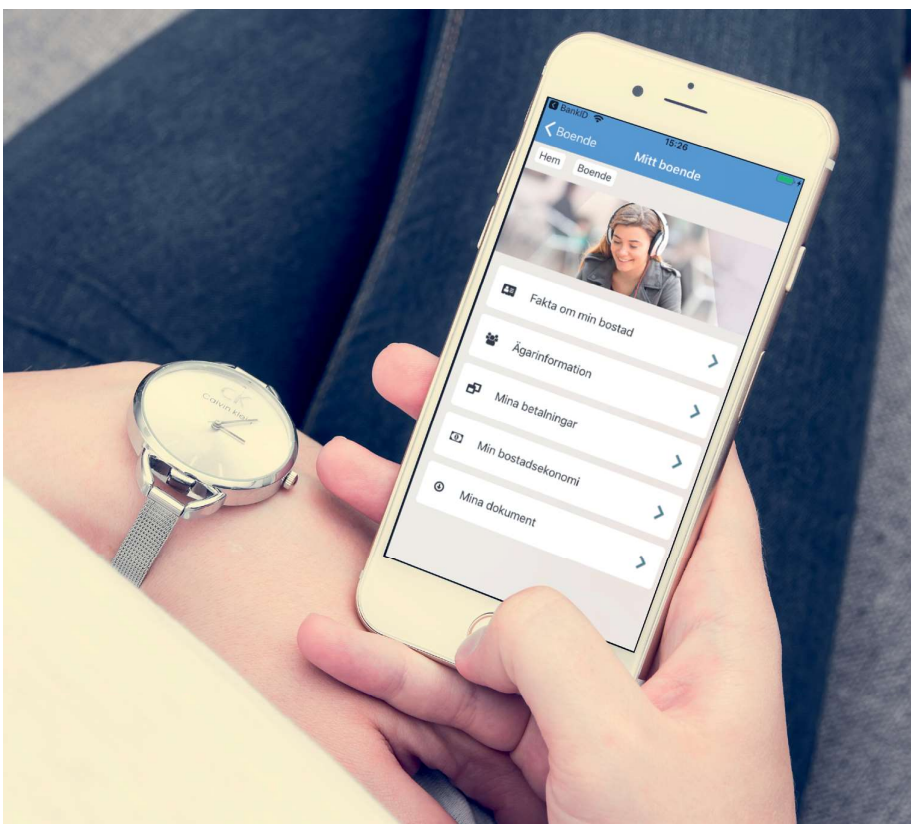
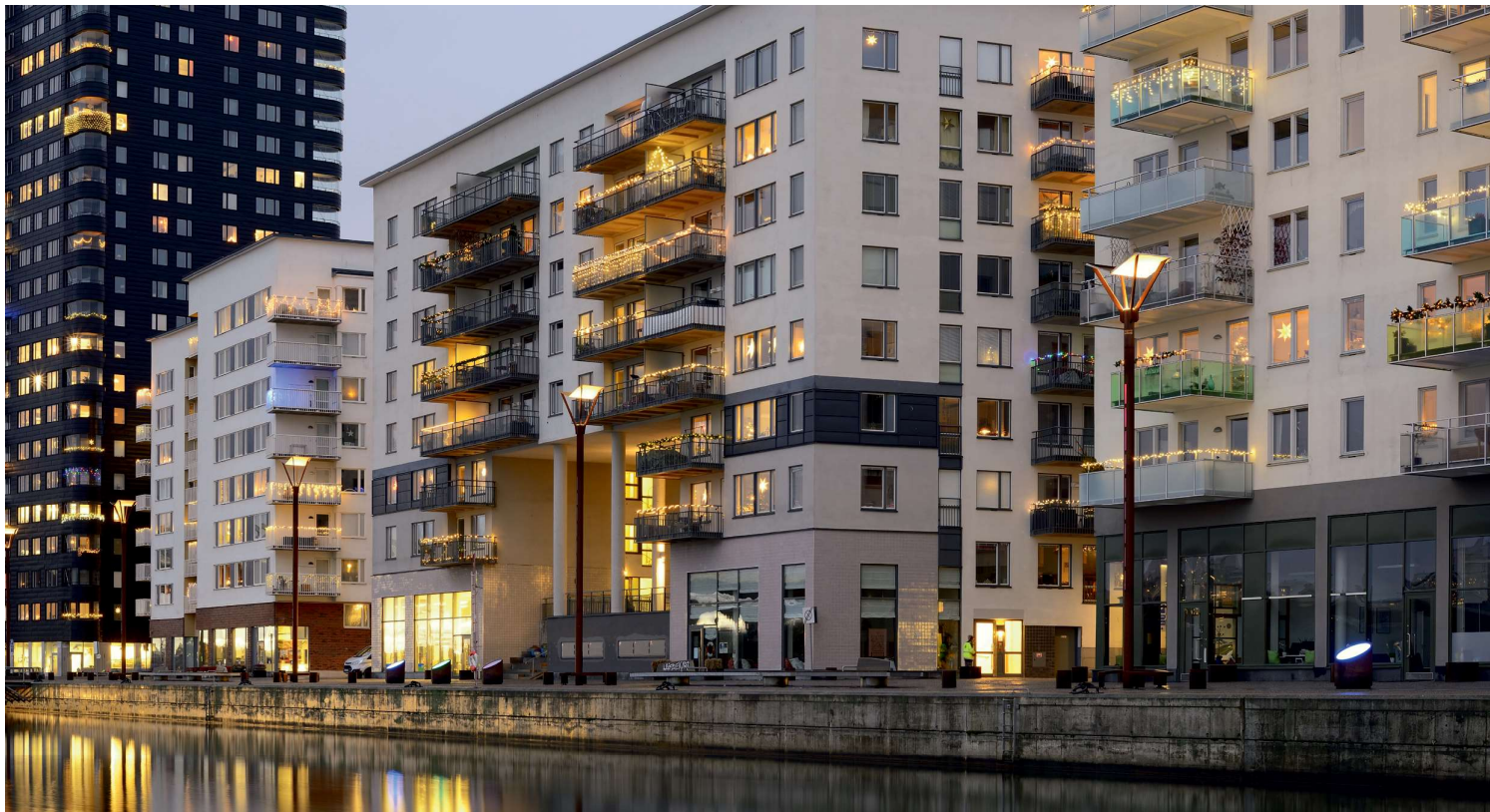




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilsviken i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i Kilsvikens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar brygga med båtplatser.

Styrelsen

Anders Einar Lindén	Ordförande
Lena Margareta Bergsten Sjöström	Ledamot
Andreas Lennart Lagerström	Ledamot
Robert Daniel Lundin	Ledamot

Ulf Eskil Andersson	Suppleant
Peter Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Göran Bringer	Ordinarie Extern	Bringer Revision AB
---------------	------------------	---------------------

Valberedning

Camilla Carlberg
Madelaine Claesdotter
Christoffer Winslott

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nacka Kil 1:67-1:74	2014-12-22	Nacka
Nacka Kil 1:76-1:82	2014-12-22	Nacka
Kil 1:84	2014-12-22	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2016 och består av 16 småhus.

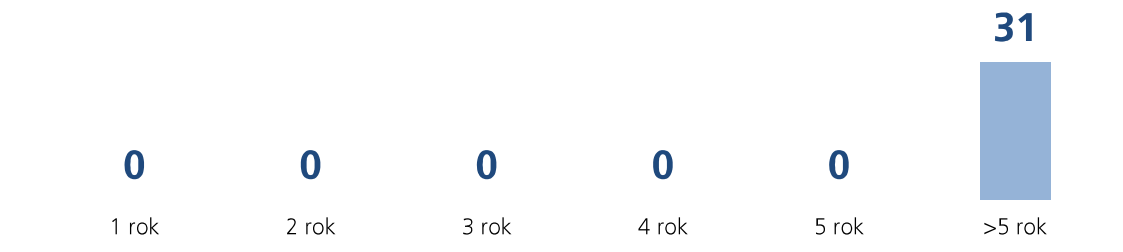
Fastigheternas värdeår är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 995 m², varav 3 995 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Upphandling av lån	Finopti

Övrig information

Föreningen jobbar fortsättningsvis med Kilsvikens samfällighetsförening att driva frågan om bastun mot FFAB.

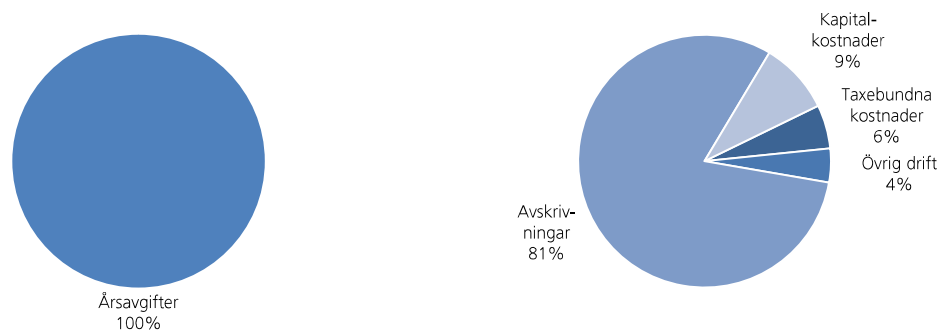
Föreningens ekonomi

Under 2021 kommer alla lånen om totalt 49 191 000 kr att omförhandlas gemensamt för att komma ner så mycket som möjligt i lånekostnad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 587 240	1 088 342
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 486 512	1 593 169
Finansiella intäkter	15	17
Ökning av kortfristiga skulder	0	28 819
	1 486 527	1 622 005
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	474 749	453 136
Finansiella kostnader	439 652	669 346
Ökning av kortfristiga fordringar	0	625
Minskning av kortfristiga skulder	41 715	0
	956 116	1 123 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 117 651	1 587 240
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	530 411	498 898

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året beslutat att vatten samt sophämtning skall ingå i avgiften tillsvidare. Detta kan komma att ändras om vi ser att vattenförbrukningen ökar. Föreningen har en stark ekonomi som tillåter detta. Vi har även gjort en ny riskbedömning av träd runt husen, samt åtgärdat bedömda riskträd. Styrelsen har på uppmaning av medlem anmält en otillåten uppförd byggnad som gränsar till föreningens mark.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	372	372	374	369
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 313	12 313	12 313	12 313
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	30	33	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	168	168	268
Soliditet (%)	72	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 294	-3 395	-3 418	-3 824
Nettoomsättning (tkr)	1 487	1 593	1 613	1 475

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 995 m² bostäder.

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	143 045 000	0	0	143 045 000
Fond för yttre underhåll	200 586	66 862	0	133 724
S:a bundet eget kapital	143 245 586	66 862	0	143 178 724
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 292 956	-66 862	-3 395 351	-7 830 742
Årets resultat	-3 293 929	-3 293 929	3 395 351	-3 395 351
S:a ansamlad förlust	-14 586 885	-3 360 791	0	-11 226 094
S:a eget kapital	128 658 701	-3 293 929	0	131 952 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 293 929
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 226 094
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 862
summa balanserat resultat	-14 586 885

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-14 586 885
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 486 512	1 593 169
Summa rörelseintäkter		1 486 512	1 593 169
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-326 659	-265 686
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 798	-120 666
Personalkostnader	Not 5	-62 292	-66 784
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 866 055	-3 866 055
Summa rörelsekostnader		-4 340 804	-4 319 191
RÖRELSERESULTAT		-2 854 292	-2 726 022
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 652	-669 346
Summa finansiella poster		-439 637	-669 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 293 929	-3 395 351
ÅRETS RESULTAT		-3 293 929	-3 395 351

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	176 014 617	179 880 672
Summa materiella anläggningstillgångar	176 014 617	179 880 672
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	176 014 617	179 880 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 118 276	1 587 865
Summa kortfristiga fordringar	2 118 276	1 587 865
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 118 276	1 587 865
SUMMA TILLGÅNGAR	178 132 893	181 468 537

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 045 000	143 045 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	200 586	133 724
Summa bundet eget kapital		143 245 586	143 178 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 292 956	-7 830 742
Årets resultat		-3 293 929	-3 395 351
Summa fritt eget kapital		-14 586 885	-11 226 094
SUMMA EGET KAPITAL		128 658 701	131 952 630
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	49 191 000	49 191 000
Summa långfristiga skulder		49 191 000	49 191 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		6 820	32 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	276 372	292 132
Summa kortfristiga skulder		283 192	324 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 132 893	181 468 537

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplett. för.	20 år	20 år
Stomkomplett. medl.	60 år	60 år
Fastighetsel	20 år	20 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Yttertak	40 år	40 år
Utemiljö allmänt	70 år	70 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	1 486 512	1 486 512
Vattenintäkter	0	106 655
Öresutjämning	0	2
	1 486 512	1 593 169

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 625	2 500
		14 625	2 500
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	172 447	120 231
	Sophämtning/renhållning	94 737	69 237
		267 184	189 468
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 850	44 118
	Samfällighetsavgift	0	29 600
		44 850	73 718
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	326 659	265 686
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	0	4 482
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	18 094	18 875
	Föreningskostnader	406	0
	Studieverksamhet	0	1 188
	Förvaltningsarvode	47 924	46 484
	Förvaltningsarvoden övriga	0	531
	Administration	8 700	3 256
	Konsultarvode	10 249	45 000
		85 798	120 666
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 400	46 000
	Sociala kostnader	14 892	20 784
		62 292	66 784
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Stomme och grund K3	651 584	651 584
	Yttertak K3	171 561	171 561
	Fasader/balkonger K3	207 952	207 952
	Stomkomplettering förening K3	1 247 715	1 247 715
	Stomkomplettering medlem K3	92 608	92 608
	Fastighetsel inkl. svagström K3	849 139	849 139
	Utemiljö allmänt K3	645 495	645 495
		3 866 055	3 866 055

Not 7 BYGGNADER OCH MARK		2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		192 235 678	192 235 678
Utgående anskaffningsvärde		192 235 678	192 235 678
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-12 355 006	-8 488 951
Årets avskrivningar enligt plan		-3 866 055	-3 866 055
Utgående avskrivning enligt plan		-16 221 061	-12 355 006
Planenligt restvärde vid årets slut		176 014 617	179 880 672
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		6 243 000	6 243 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		60 813 000	60 813 000
Taxeringsvärde mark		40 947 000	40 947 000
		101 760 000	101 760 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		101 760 000	101 760 000
		101 760 000	101 760 000
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto		625	625
Klientmedel hos SBC		2 117 651	1 587 240
		2 118 276	1 587 865
Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-2020-12-31	2018-2019-12-31
Vid årets början		133 724	66 862
Reservering enligt stadgar		66 862	66 862
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		200 586	133 724

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-06-30	2020-06-30	2019-06-30	ändringsdag
Handelsbanken 287260	0,660 %	16 397 000	16 397 000	2021-06-30
Handelsbanken 267635	1,030 %	16 397 000	16 397 000	2021-04-20
Handelsbanken 961183	1,610 %	16 397 000	16 397 000	2021-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		49 191 000	49 191 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		49 191 000	49 191 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 191 000 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar		86 216 000	86 216 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-06-30	2019-06-30
Extern revisor		19 000	19 000
Arvoden		46 000	46 000
Sociala avgifter		14 500	14 500
Ränta		77 243	110 680
Avgifter och hyror		119 629	101 952
		276 372	292 132

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
Inga större underhållsarbeten är planerade.	

Styrelsens underskrifter

SALTSJÖ-BOO den 12/10 2020



Anders Einar Lindén
Ordförande



Lena Margareta Bergsten Sjöström
Ledamot



Andreas Lennart Lagerström
Ledamot



Robert Daniel Lundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/10 2020



Göran Bringer
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilsviken i Nacka

Org.nr 769629-0035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilsviken i Nacka för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Kilsviken i Nacka för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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

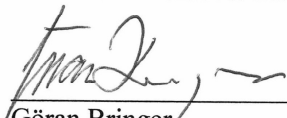
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Solna den 12 oktober 2020


 Göran Bringer
 Godkänd revisor