

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Panorama i Nacka

769627-6091

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 24 augusti 2015 förvärvat fastigheten Sicklaön 38:17 i Nacka Kommun. Lagfart erhöles den 22 mars 2016.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i 5-12 våningar med totalt 96 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 661 m². Föreningen disponerar över 91 parkeringsplatser, samtliga i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Gemensamhetsanläggning

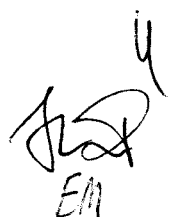
Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Sicklaön 38:13 (Brf Silouette) samt i en samfällighetsförening, Nya Kvarnen. Gemensamhetsanläggning omfattar grundläggning, kommunikationsytor, ledningar, styrelserum med övernattningslokal (relaxavdelning), gemensam entré, ställverk, garage samt gångstråk och väg.

Föreningen har fram tills det att gemensamhetsanläggning registrerades den 18 september 2020 debiterats särskild ersättning om 414 500 kr per år i enlighet med paragraf sex (§6) angående

Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende spång och gångväg till förmån för fastigheten Sicklaön 38:8 (Brf Spannmålskajen). I föreningens fastighet kommer att finnas upplåtet servitut avseende utrymme för lägenhetsförråd och underhåll av byggnad till förmån för fastigheten Sicklaön 38:13 (Brf Silouette), avseende dräneringsledningar till förmån för fastigheten Sicklaön 38:12 (Brf Nya Kvarnen 2) samt avseende rätt till gångväg till förmån för fastigheten Sicklaön 37:11.



Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Styrelsen har beslutat att höja det årliga beloppet till 75 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten

Årsavgifter

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 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play och kollektiv brf-försäkring men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play och kollektiv brf-försäkring men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 693 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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 2018 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och snöröjning samt avrop avseende takskottnig. Avtalet gäller till den 31 december 2020. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2021 är Fastum. Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2021 är Fastum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

u
EM

Under året har tvåårsbesiktningen och dito efterbesiktningen av lägenheterna och allmänna utrymmen genomförts. Några åtgärder återstår att genomföra under det kommande året.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 080 000 kronor (1 080 000kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 662 420 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare. Ingenting behöver åtgärdas.

Under året har nio (49) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att åtta (fem) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	150
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	153

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 23 juni 2020 haft följande sammansättning:

Roger Gehrman	Ledamot	Ordförande
Anders Holm	Ledamot	
Jan Lagerström	Ledamot	
Peter Mandel	Ledamot	Vice ordförande
Edwin Måradson	Ledamot	
Michael Carlsson	Suppleant	
Ulf Granhäll	Suppleant	
Tobias Johansson	Suppelant	

Vid föreningsstämman avgick Richard Lantto, Björn Jansson och Oda Nyhus.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 (12) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB
Huvudansvarig Niklas Malmgren

Ordinarie

Deloitte A

Suppleant

Valberedning

Henrik Hermansson
Paul Dreik

Sammankallande



Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2019.

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-875	745
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>2977</u>	<u>2977</u>
Resultat exkl avskrivningar tkr	2102	3722
Årets amorteringar tkr	<u>-1080</u>	<u>-1080</u>
Årets likvidöverskott tkr	1022	2642

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nyckeltal	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 529,38	6 738,50	0,00
Resultat efter finansiella poster, tkr	-874,75	745,01	0,00
Soliditet, %	84,69	83,71	83,05
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	90 969	91 357	91 746
Lån per kvm boarea, kr	13 815	13 956	14 097
Fastighetens belåningsgrad, %	15	15	15
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,04	1,11

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	297 876 000	296 999 000		47 984	745 008
Disposition av föregående års resultat:				745 008	-745 008
Yttre fond			229 830	-229 830	
Öresavrundning				1	
Årets resultat					-874 749
Belopp vid årets utgång	297 876 000	296 999 000	229 830	563 163	-874 749

4
EM

Resultatdisposition

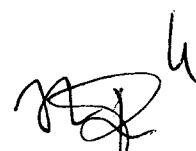
Föreningsstämman har att behandla följande (kronor):

balanserat resultat	563 163
årets resultat	-874 749
	-311 586

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	574 575
Balanseras i ny räkning	-886 161
	-311 586

Föreningens resultat och ställning i övrigt se efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.


EM

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	7 529 379	6 738 502
Övriga rörelseintäkter	3	53 425	398 160
Summa rörelseintäkter m.m.		7 582 804	7 136 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 303 464	-1 919 273
Övriga externa kostnader	5	-853 663	-229 508
Personalkostnader	6	-161 314	-138 648
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 977 236	-2 977 236
Summa rörelsekostnader		-7 295 677	-5 264 665
Rörelseresultat		287 127	1 871 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		969	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 162 845	-1 126 988
Resultat efter finansiella poster		-874 749	745 008
Resultat före skatt		-874 749	745 008
Årets resultat		-874 749	745 008



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

696 910 528

699 887 764

Summa materiella anläggningstillgångar

696 910 528

699 887 764

Summa anläggningstillgångar

696 910 528

699 887 764

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

78 026

13 668

Övriga fordringar

759 540

1 962 099

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

660 751

175 523

Summa kortfristiga fordringar

1 498 317

2 151 290

Kassa och bank

Kassa och bank

3 929 883

9 586 766

Summa kassa och bank

3 929 883

9 586 766

Summa omsättningstillgångar

5 428 200

11 738 056

SUMMA TILLGÅNGAR

702 338 728

711 625 820


EM

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

594 875 000

594 875 000

Fond för yttre underhåll

229 830

0

Summa bundet eget kapital

595 104 830

594 875 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

563 163

47 984

Årets resultat

-874 749

745 008

Summa fritt eget kapital

-311 586

792 992

Summa eget kapital

594 793 244

595 667 992

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

69 480 000

105 840 000

Summa långfristiga skulder

69 480 000

105 840 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

36 360 000

1 080 000

Leverantörsskulder

283 807

7 038 723

Skatteskulder

188 000

584 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 233 677

1 415 105

Summa kortfristiga skulder

38 065 484

10 117 828

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

702 338 728

711 625 820



Handwritten signature and initials, possibly 'EM', located in the bottom right corner of the page.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

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
---------	--------

Övrigt

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 överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.



Not 2 Nettoomsättning


	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 060 043	5 080 833
Hysesintäkt antennplats	25 000	17 578
Årsavgift bredband, telefoni, TV	253 799	253 440
Hyror garage och parkeringsplatser	1 444 098	1 208 176
Hysesintäkter föreningslokal, gästlägenhet och relax	53 742	56 700
Årsavgifter varmvatten	109 329	108 431
Avgifter för andrahandsuthyrning	18 058	13 344
Vidarefakturerade kostnader	565 310	0
	7 529 379	6 738 502

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Entreprenör enl avtal	0	398 160
Övriga rörelseintäkter	53 425	0
	53 425	398 160

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsel	291 120	232 958
Uppvärmning	633 158	302 982
Vatten	432 170	74 186
Avfallshantering	132 900	212 480
Reparation och underhåll	202 627	267 847
Bevakning	100 607	52 716
Försäkringspremier	60 521	34 523
It-kommunikation	264 873	258 048
Teknisk förvaltning	447 058	415 715
Fastighetsskatt	94 000	94 000
Gemensamhetsanläggningar	513 767	-36 841
Övriga driftkostnader	8 751	10 659
Fastighetsskötsel, städ, entrémattor	121 912	0
	3 303 464	1 919 273


EM

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revision	21 250	16 000
Ekonomisk förvaltning	76 994	89 652
Serviceavtal	57 381	46 389
Förbrukningsinventarier	44 447	16 793
Bredband, telefon och TV	15 535	9 326
Juridiska kostnader	253 487	23 125
Övriga externa kostnader	179 201	28 224
Samfällighetsförening	205 368	0
	853 663	229 509

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	128 800	102 750
Sociala avgifter på arvoden	32 514	35 898
	161 314	138 648

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	702 865 000	702 865 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	702 865 000	702 865 000
Ingående avskrivningar	-2 977 236	0
Årets avskrivningar	-2 977 236	-2 977 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 954 472	-2 977 236
Utgående redovisat värde	696 910 528	699 887 764
Taxeringsvärden byggnader	166 400 000	166 400 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	75 000 000
	241 400 000	241 400 000
Bokfört värde byggnader	351 012 628	354 289 864
Bokfört värde mark	345 897 900	345 597 900
	696 910 528	699 887 764



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna avgifter/hyror	0	117 980
Försäkringspremier	89 147	6 201
Övriga förutbetalda kostnader	571 604	51 342
	660 751	175 523

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nästa års amortering	1 080 000	1 080 000
Nästa års omförhandlade lån	0	0
Långfristig del av föreningens lån	68 400 000	104 760 000
Summa skuld till kreditinstitut	69 480 000	105 840 000

Kreditgivare och villkor per 2020-12-31:

Stadshypotek, ränta 0,95%, bundet till 2021-12-30 35 280 000:-
Stadshypotek, ränta 1,11%, bundet till 2022-12-30 35 280 000:-
Stadshypotek, ränta 1,26%, bundet till 2023-12-30 35 280 000:-

Amortering 2021

360 000:- Se kortfr skulder
360 000:-
360 000:-

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	428 672	485 712
Förutbetalda avgifter kvartal 1 2020	0	522 756
Räntekostnader	0	89 100
Övriga upplupna kostnader	617 337	162 460
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	187 668	155 076
	1 233 677	1 415 104

I Övriga upplupna kostnader ingår upplupen skuld för GA avseende 2019 med 161 501:-.

Not 11 Ställda säkerheter

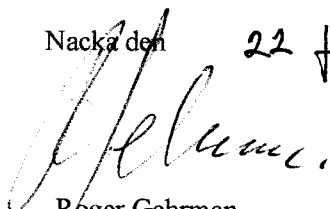
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	108 000 000	108 000 000
	108 000 000	108 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Bostadsrättsföreningen Panorama i Nacka

Nacka den 22 februari 2021



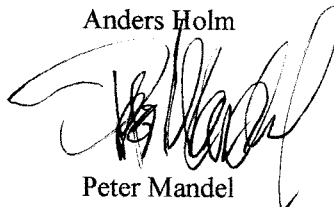
Roger Gehrman
Ordförande



Anders Holm



Jan Lagerström



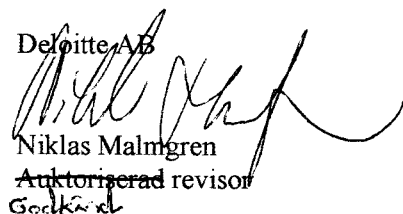
Peter Mandel



Edwin Mårdson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2021

Deloitte AB



Niklas Malmgren
Auktoriserad revisor
Godkänd

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Panorama i Nacka
organisationsnummer 769627-6091**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Nacka för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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 Panorama i Nacka för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

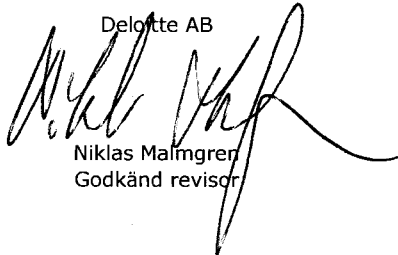
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Östersund den 11 mars 2021

Deloitte AB



Niklas Malmgren
Godkänd revisor