

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Stefan Lundström	Ordförande
Göran Vestin	Sekreterare
Martin Danèl	Ledamot
Emelie Benson	Ledamot
Deloitte AB	Revisor
Johan Telander	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Telander	Ordinarie Extern	Deloitte
----------------	------------------	----------

Valberedning

Nam Ly
Louise Schönberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hallonbusken 2	2018	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

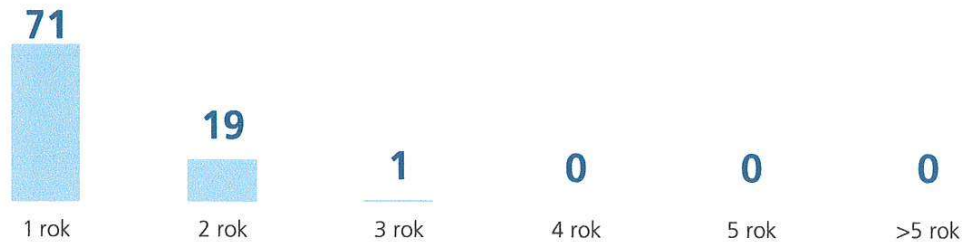
Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 725 m², varav 1 725 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny installation hiss	2018
Nybyggnation LOFT plan 4	2017 - 2018
Ombyggnation hotellrum och reception plan 0-3	2015 - 2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elnät	Ellevio
El	Bixia
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Kabeltv	Canal Digital
Bredband	OwnIT
Vatten & Avlopp	Stockholm Vatten
Leasing TV	Ikano Bank
Arrende mark	Stockholms Stad

Övrig information

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta hotell-lägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Bostadsföreningen registrerades 2013-11-22. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-02-10 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-06

Föreningens fastighet innefattar 91 hotelllägenheter, samt lokaler i form av reception, restaurang, förråd som hyrs ut till hotellverksamheten. Dessutom förfogar föreningen över 23 parkeringsplatser.

Under 2018 har byggnation av ytterligare 21 hotellägenheter genomförts.

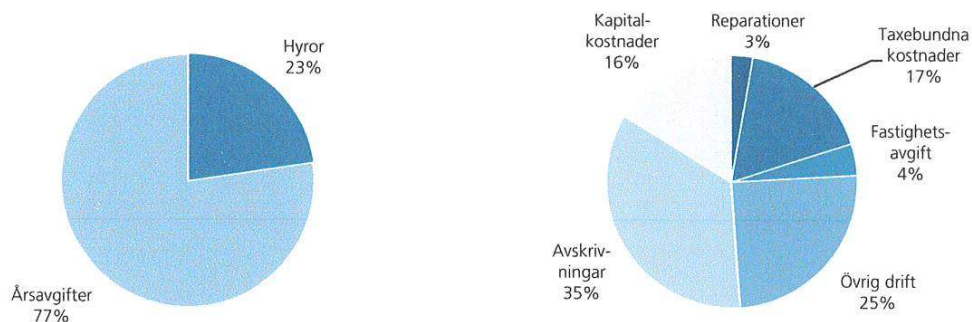
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 18 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	213 946	4 450
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 835 958	1 758 506
Finansiella intäkter	503	465
Minskning kortfristiga fordringar	29 713 356	92 261
Ökning av kortfristiga skulder	5 683 438	241 746
	37 233 255	2 092 978
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 370 081	1 249 016
Finansiella kostnader	535 676	410 465
Ökning av materiella anläggningstillgångar	35 000 000	0
Minskning av långfristiga skulder	224 000	224 000
	37 129 757	1 883 482
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	317 444	213 946
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	103 498	209 496

*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.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft ett mål Kammarrätten gällande Föreningens avdragsrätt för ingående moms för ombyggnation av hotellet. Föreningen erhöll uttall i domen i december 2020 där Kammarrätten biföll Skatteverkets linje och Föreningen nekades avdrag. Styrelsen bevakar Föreningens intresse i denna fråga för att säkerställa att den hanteras på ett korrekt sätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	823	803	751
Hyror/m ² hyresrättsyta	81	209	209
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 465	12 594	12 724
Elkostnad/m ² totalyta	124	119	113
Värmekostnad/m ² totalyta	133	176	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	276	238	231
Soliditet (%)	70	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 087	-918	-1 031
Nettoomsättning (tkr)	1 836	1 747	1 657

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 725 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	72 270 000	0	0	72 270 000
Upplåtelseavgifter	58 920 000	0	0	58 920 000
Fond för yttre underhåll	664 860	221 620	0	443 240
S:a bundet eget kapital	131 854 860	221 620	0	131 633 240
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-45 403 509	-221 620	-918 218	-44 263 671
Årets resultat	-1 087 002	-1 087 002	918 218	-918 218
S:a ansamlad förlust	-46 490 512	-1 308 622	0	-45 181 889
S:a eget kapital	85 364 348	-1 087 002	0	86 451 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 087 002
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-45 181 889
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 620
summa balanserat resultat	-46 490 511

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-46 490 511
----------------------------------	--------------------

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	1 835 958	1 747 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 355
Summa rörelseintäkter		1 835 958	1 758 506
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 167 829	-1 134 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 110	-114 318
Personalkostnader	Not 6	-13 142	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 017 707	-1 017 707
Summa rörelsekostnader		-2 387 788	-2 266 723
RÖRELSERESULTAT		-551 830	-508 217
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 676	-410 465
Summa finansiella poster		-535 173	-410 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 087 003	-918 218
ÅRETS RESULTAT		-1 087 003	-918 218

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	103 297 793	69 011 013
Pågående byggnation	Not 9	7 778 007	7 778 007
Inventarier	Not 10	1 535 305	1 839 792
Summa materiella anläggningstillgångar		112 611 105	78 628 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 611 105	78 628 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	30 028
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	8 958 781	38 355 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	180 600
Summa kortfristiga fordringar		8 958 781	38 565 790
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		450	3 299
Summa kassa och bank		450	3 299
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 959 231	38 569 089
SUMMA TILLGÅNGAR		121 570 336	117 197 901

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 190 000	131 190 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	664 860	443 240
Summa bundet eget kapital		131 854 860	131 633 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 403 509	-44 263 671
Årets resultat		-1 087 002	-918 218
Summa fritt eget kapital		-46 490 512	-45 181 889
SUMMA EGET KAPITAL		85 364 348	86 451 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 277 300	21 501 300
Summa långfristiga skulder		21 277 300	21 501 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	224 000	224 000
Leverantörsskulder		90 551	137 598
Skatteskulder		236 660	214 380
Övriga skulder		14 127 404	8 532 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	250 072	136 559
Summa kortfristiga skulder		14 928 687	9 245 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 570 336	117 197 901

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 periodisering 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
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 419 643	1 385 961
Hyror lokaler momspliktiga	138 900	361 200
Hyror parkering moms	222 300	0
Hyror förråd	55 104	0
Öresutjämning	10	-9
	1 835 958	1 747 151

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Övriga intäkter	0	11 355
	0	11 355

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	4 688
	Sotning	0	1 632
	Serviceavtal	90 093	67 255
	Brandskydd	5 485	4 881
		95 578	78 456
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 151	10 078
	Lokaler	2 182	6 490
	VVS	16 577	5 841
	Elinstallationer	26 319	4 792
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 012	8 527
	Bredband	1 229	0
	Hiss	0	2 817
	Tak	4 700	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 786	0
	Vattenskada	3 608	0
		81 564	38 545
	Taxebundna kostnader		
	El	213 097	204 880
	Värme	230 153	303 523
	Vatten	37 602	37 451
	Sophämtning/renhållning	24 528	15 953
		505 379	561 807
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 078	71 855
	Självrisk	23 600	0
	Tomträttsavgäld	160 000	160 000
	Kabel-TV	66 310	63 571
	Bredband	41 939	42 185
		366 927	337 611
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 380	118 280
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 167 829	1 134 698

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	15 120	14 195
	Revisionsarvode extern revisor	87 000	0
	Föreningskostnader	1 434	0
	Förvaltningsarvode	81 530	50 266
	Administration	4 026	13 982
	Konsultarvode	0	35 875
		189 110	114 318

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	0
	Sociala kostnader	3 142	0
		13 142	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	713 220	713 220
	Inventarier	304 487	304 487
		1 017 707	1 017 707

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 322 049	71 322 049
	Nyanskaffningar	35 000 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	106 322 049	71 322 049
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 311 035	-1 597 815
	Årets avskrivningar enligt plan	-713 220	-713 220
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 024 256	-2 311 035
	Planenligt restvärde vid årets slut	103 297 793	69 011 013
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark	3 828 000	3 828 000
		11 828 000	11 828 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Lokaler	11 828 000	11 828 000
		11 828 000	11 828 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	7 778 007	7 778 007
		7 778 007	7 778 007
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 044 867	3 044 867
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 044 867	3 044 867
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 205 075	-900 588
	Årets avskrivningar enligt plan	-304 487	-304 487
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 509 562	-1 205 075
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 535 305	1 839 792
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 081	0
	Momsavräkning	8 635 706	0
	Klientmedel hos SBC	316 994	210 647
	Fordringar	0	38 144 515
		8 958 781	38 355 162
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna kostnader	0	0
	Upplupna intäkter lokaler	0	180 600
		0	180 600
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	443 240	221 620
	Reservering enligt stadgar	221 620	221 620
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	664 860	443 240

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	2,230 %	11 198 650	11 198 650	rörligt
SEB	2,080 %	10 302 650	10 526 650	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		21 501 300	21 725 300	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-224 000	-224 000	
		21 277 300	21 501 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 381 300 kr.

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.

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2020-12-31

2019-12-31

Ränta	40 553	0
Avgifter och hyror	209 519	136 559
Upplupna kostnader	0	0
	250 072	136 559

Not 16

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen arbetar med att hitta den bästa lösningen för hotellets drift framöver och utvärderar olika alternativ till hotelloperatör.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 30 / 6 2021



Stefan Lundström
Ordförande



Göran Vestin
Sekreterare



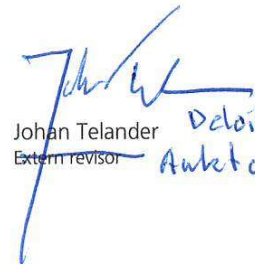
Martin Danèl
Ledamot



Emelie Benson
Ledamot

Vår

~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 13 / 7 2021



Johan Telander
Extern revisor
Deloitte AB
Autoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché
organisationsnummer 769627-1993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché 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 och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 ApartHotel Attaché 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Under räkenskapsåret har föreningens skatter och avgifter vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid. Bolaget har därmed ej fullgjort sina skyldigheter enligt skatteförfarandelagen. Dröjsmålen har berott på bristande likviditet. Dessa brister och försummelser har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm den 2021

Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché
organisationsnummer 769627-1993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché 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 och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 ApartHotel Attaché 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, hålla föreningsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Under räkenskapsåret har föreningens skatter och avgifter vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid. Bolaget har därmed ej fullgjort sina skyldigheter enligt skatteförfarandelagen. Dröjsmålen har berott på bristande likviditet. Dessa brister och försummelser har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm den 13 juli 2021

Deloitte AB



Johan Telander
Auktoriserad revisor