Årsredovisning 2020

Brf Spårö 1

Org. 769624-0246

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Forshagagatan 13, 123 31 FARSTA

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Spårö 1 i Stockholms kommun förvärvades 2012-12-14.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Forshagagatan 7-19. Fastigheten byggdes 1958 och har värdesår 1958.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Spårö 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är 184 700 kr/år per 2020-12-31.
Avtalet från 2018-04-01 med Stockholms kommun gäller i 10 år.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 102 kvm, varav 3 507 kvm utgör lägenhetsyta och 595 kvm lokalyta.
I föreningen finns 63 parkeringsplatser varav 28 i garage och 35 öppna platser.

Lägenhetsfördelning
7 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
39 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 43 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Avloppsystem relining	2015
Målning av trapphus	2015
Utbyte av fastighetens el central	2015
Renovering av cykel/barnvagnsrum	2015
Fortsättning av fasadarbete	2015
Upprättelse av Energideklaration	2015
Reparation dagvattensystem	2016
Reparation av takluckor	2016
Relining tvättstuga och garage ut till stam i gatan	2017
Upprättande av systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	2017
Brandskyddsarbete/Rondering	2018
Toalett i källaren	2018
Nytt porttelefonsystem	2018
Fönsterbyte	2019

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2020, vilken sträcker sig 3 år. Planen uppdateras kontinuerligt. I rådande omständigheter p.g.a COVID19, blev vissa projekt uppskjutna framåt på obestämd tid.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 59st. Nytillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 60. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 479 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christer Karlsson	ledamot/Ordf
Irina Möllerström	ledamot/kassör
Urban Fredriksson	ledamot
Hans Nilsson	ledamot
Georgia Drakou	ledamot
Therese Larsson	ledamot

Till ***revisor*** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Helena Eriksson och Benjamin Amling, varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening. Några möten blev inställda p.g.a. COVID-19

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är -1 286 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -2 871 Kkr.
Anledningen till underskottet beror även i år på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten.

I resultatet ingår avskrivningar med 659 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -627 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med -501 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 67 Kkr och lagt ner 1 068 Kkr i investeringar.
I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.
Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 2%.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret 2020 och där hela kostnaden om totalt 1 068,4 KKr belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförda åtgärd 2020	*Kkr*
Återställning mark/Asfaltering Fas 1	838,9
Nya dörren från parkering	27,9
Nya branddörren	67,3
Utrymningslucka källare FHG 19	56,3
Avluftning avloppssystem	78,0

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 580 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Föreningen planerar finansiera planerade underhållsarbete utifrån inkomster som kommit från sålda fd hyreslägenheter.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/Kkr.*
Asfaltering - Återställning Fas 2	2021	1 000
Ventilation / OVK	2021	50
Radonmätning	2021	20
Reservpump samt signalanordning	2022	10
Upprustning av trädgården	2023	500

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**38 978 025**	**12 431 008**	**502 758**	**-5 473 167**	**-2 870 972**	**43 567 652**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			169 896	-169 896		
Balanseras i ny räkning				-2 870 972	2 870 972	
Årets resultat					-1 286 394	-1 286 394
Belopp vid årets utgång	**38 978 025**	**12 431 008**	**672 654**	**-8 514 035**	**-1 286 394**	**42 281 258**

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	3 065	2 959	2 903	2 895	2 837
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 286	-2 871	-116	-279	-1 679
Soliditet, %	68,2	69,2	69,6	68,4	66,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	679	666	650	621	617
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 014	6 035	6 372	6 551	6 741
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 668	12 668	12 668	12 685	12 693
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,33	3,16	3,06	3,03	2,78
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,5	34,3	35,8	35,5	35,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 514 035
Årets resultat	-1 286 394
	-9 800 429
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	169 896
I ny räkning överföres	-9 970 325
	-9 800 429

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 018 296	2 958 816
Övriga rörelseintäkter		47 145	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		**3 065 441**	**2 958 816**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 020 426	-4 183 037
Övriga externa kostnader	4	-171 670	-312 318
Personalkostnader	5	-87 540	-97 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-658 777	-658 777
Summa rörelsens kostnader		**-3 938 413**	**-5 251 505**
Rörelseresultat		**-872 972**	**-2 292 689**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		19 977	27 999
Räntekostnader		-433 399	-606 282
Summa finansiella poster		**-413 422**	**-578 283**
Resultat efter finansiella poster		**-1 286 394**	**-2 870 972**
Årets resultat		**-1 286 394**	**-2 870 972**

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	53 588 049	54 164 021
Inventarier och installationer	7	706 585	789 390
Summa materiella anläggningstillgångar		**54 294 634**	**54 953 411**
Summa anläggningstillgångar		**54 294 634**	**54 953 411**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		39 365	0
Övriga fordringar		89 925	193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	112 495	78 268
Summa kortfristiga fordringar		**241 785**	**78 461**
Kassa och bank		7 431 004	7 932 086
Summa omsättningstillgångar		7 672 789	8 010 547
SUMMA TILLGÅNGAR		**61 967 423**	**62 963 958**

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 409 033	51 409 033
Yttre fond		672 654	502 758
Summa bundet eget kapital		**52 081 687**	**51 911 791**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 514 035	-5 473 167
Årets resultat		-1 286 394	-2 870 972
Summa fritt eget kapital		**-9 800 429**	**-8 344 139**
Summa eget kapital		**42 281 258**	**43 567 652**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		7 850 000	18 532 075
Summa långfristiga skulder		**7 850 000**	**18 532 075**
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		10 653 594	39 114
Leverantörsskulder		577 395	115 605
Aktuell skatteskuld		178 134	175 926
Övriga skulder		12 453	4 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	414 589	528 961
Summa kortfristiga skulder		**11 836 165**	**864 231**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**61 967 423**	**62 963 958**

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-872 972	-2 292 689
Avskrivningar	658 777	658 777
Erhållen ränta mm	19 977	27 999
Erlagd ränta	-433 399	-606 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-627 617**	**-2 212 195**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-39 365	54 088
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-123 959	23 724
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	461 790	57 815
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-104 336	119 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-433 487**	**-1 957 335**
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-67 595	-1 036 133
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-67 595**	**-1 036 133**
Förändring av likvida medel	**-501 082**	**-2 993 468**
Likvida medel vid årets början	7 932 086	10 925 554
Likvida medel vid årets slut	**7 431 004**	**7 932 086**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Från och med 2014 skrivs byggnaden skrivs av med rak avskrivning över tillgångens nyttjandeperiod.

Byggnader: 100 år
Fastighetsförbättringar: 20-50 år
Inventarier: 20 år
Installationer: 10-15 år

Finansiella instrument
Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyrestinäkter	2020	2019
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	2 085 209	2 051 958
	Hyresintäkter bostäder	500 283	490 607
	Hyresintäkter garage och p-plats interna	287 100	282 300
	Hyresintäkter garage och p-plats externa	93 600	91 800
	Hyresintäkt förråd	16 183	16 183
	Övriga intäkter	35 921	25 968
	Summa årsavgifter och hyrestinäkter	3 018 296	2 958 816

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	40 094	36 001
	Städ och entrémattor	88 740	92 309
	Snöröjning och sandning	28 310	25 236
	Underhåll och reparationer	1 559 643	2 753 910
	Yttre skötsel	150 449	192 633
	Försäkrings skador	34 131	0
	Självrisk	23 600	0
	Fastighetsel	80 625	85 717
	Fjärrvärme	453 138	476 505
	Vatten och sophämtning	172 095	156 125
	Kabel-TV och bredband	47 793	45 845
	Tomträttsavgäld	180 575	165 100
	Försäkringspremier	53 263	53 559
	Fastighetsskatt	90 341	87 792
	Övriga driftkostnader	17 629	12 305
	Summa driftkostnader	3 020 426	4 183 037

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	87 762	85 642
	Konsultarvoden	4 490	171 646
	Revisionsarvode	25 000	22 500
	Kostn f årsstämma	375	0
	Överlåtelse/pantsättn. kostnad	12 133	8 587
	Bankkostnader	5 961	6 040
	Övriga externa kostnader	35 949	17 903
	Summa övriga externa kostnader	171 670	312 318

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	70 000	70 000
	Lön	0	6 500
	Sociala avgifter	17 540	20 873
	Summa personalkostnader	87 540	97 373

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	57 644 092	57 644 092
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 644 092	57 644 092
	Ingående avskrivningar	-3 480 071	-2 904 099
	Årets avskrivningar	-575 972	-575 972
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 056 043	-3 480 071
	Utgående redovisat värde	**53 588 049**	**54 164 021**
	Redovisat värde byggnader	52 759 606	53 303 674
	Redovisat värde fastighetsförbättringar och markanläggni	828 443	860 347
	Summa redovisat värde	**53 588 049**	**54 164 021**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	56 632 000	56 632 000
	varav byggnader:	32 496 000	32 496 000

Not 7	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 127 982	1 127 982
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 127 982**	**1 127 982**
	Ingående avskrivningar	-338 592	-255 787
	Årets avskrivningar	-82 805	-82 805
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-421 397**	**-338 592**
	Utgående redovisat värde	**706 585**	**789 390**

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	24 953	0
	Förutbetald tomträttsavgäld	46 175	42 050
	Ekonomisk förvatlning	22 645	21 753
	Övr förutbet kostn o uppl int	18 722	14 465
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 495	78 268

NOTER

Not 9 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	0	191 470
Amortering efter 5 år	7 850 000	18 340 605
Summa långfristiga skulder	7 850 000	18 532 075

Kreditgivare		Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB	23 449 471	2021-04-15	1,12	42 347	2 832 069
SBAB	23 449 501	2021-01-13	1,12	30 824	7 821 525
SBAB	23 449 544	2022-12-07	3,71		7 850 000
Summa				**73 171**	**18 503 594**
Kortfristig del av långfristigaskulder:					
Amortering 2021					**-73 171**
Lån för villkorsändring under 2021					**-10 580 423**
Summa långfristiga skulder					**7 850 000**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	34 213	51 023
Förutbetalda hyror och avgifter	254 709	232 154
Upplupna kostnader fastighetsel	7 175	6 884
Upplupna fjärrvärmekostnader	56 762	60 224
Övriga upplupna kostnader	61 730	178 676
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	414 589	528 961

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	31 400 000	31 400 000
Summa ställda säkerheter	31 400 000	31 400 000

Not 12 Bokslutsrapport

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.

Stockholm 2021- maj 05

Christer Karlsson

Hans Nilsson

Urban Fredriksson

Irina Möllerström

Therese Larsson

Georgia Drakou

Vår revisionsberättelse har lämnats den 05.05 2021.

Adeco Revisorer AB

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spårö 1
Org.nr. 769624-0246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spårö 1 för år 2020.
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 31 december 2020 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Brf Spårö 1 för år 2020 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.

Stockholm den 5/5 - 21.

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far