

Årsredovisning

för

Brf Solrosen

769621-9588

Räkenskapsåret

2020

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Under år 2020 så genomfördes ett arbete med att dra el och vatten till utsidan av fastigheten. I slutet av året löpte bindningstiden ut på ett av föreningens lån. Vid omläggningen valde styrelsen att binda räntan på 5 år (1.24%). Utöver detta så har styrelsen beställt renovering av portarna vilket är ett arbete som kommer att utföras under våren 2021. I övrigt har styrelsen under året försökt begränsa antalet icke-brådskande projekt och interaktioner med anledning av rådande pandemi.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Årsboken 5 och byggår 1939, belägen i Bromma inom Stockholms kommun, med adress Byggmästarvägen 25 och 27 förvärvades 2010. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 13 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter. Marken innehas med tomträtt.

Av de 13 lägenheterna är 12 st med 2 rum och kök och en med 3 rum och kök. Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 688 kvm, varav boytan uppgår till 596 kvm.

Tomträtt

Föreningen äger tomträtten till fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad. Föreningen betalar tomträttsavgäld årligen till Stockholms stad. Avgäldsperioden är 2019-10-01 - 2029-09-30 och ändring av avgäld kan påkallas av endera part under näst sista året i avgäldsperioden för ikraftträdande nästkommande avgäldsperiod. Detta betyder att tomträttsavgälden kan ändras vart 10:e år och den är f.n. 59 125 kr/år efter att höjning av tomträttsavgäld har meddelats och höjningen kommer fortsätta ske stegvis de kommande fem åren för att slutligen uppgå till 85 000 kr/år.

Parkeringar

Föreningen har sex parkeringsplatser, varav samtliga hyrs ut till föreningens medlemmar. Alla parkeringsplatser är för närvarande upptagna och föreningen tillämpar ett kösystem där samtliga medlemmar kan anmäla sitt intresse för parkeringsplats. För närvarande står ingen medlem i kö för parkeringsplats.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens medlemmar har tillgång till tvättstuga. I tvättstugan återfinns två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkskåp.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB.

Genomförda åtgärder under året

Under 2020 så genomfördes ett arbete med att dra el och vatten till utsidan av fastigheten.

Planerade åtgärder/underhåll

Nästa planerade och beslutade åtgärd är renovering av portarna under våren 2021. En avgiftshöjning om 3,5% är beslutad och kommer att aktualiseras per 2021-04-01. Därefter är nästa planerade men ej beslutade åtgärd att utföra en översyn av balkongerna. Detta kommer att ske senast 2024.

Fastighetens tekniska status

Nästa planerade och beslutade åtgärd är renovering av portarna under våren 2021. Därefter är nästa planerade men ej beslutade åtgärd att utföra en översyn av balkongerna. Detta kommer att ske senast 2024.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2011	Delvis stambyte
2011	Modernisering av elinstallationer
2011	Totalrenovering av tvättstuga
2012	Renovering av fönster inkl balkong-, entrédörrar
2012	Säkerhetsdörrar och postboxar
2012	Renovering av trapphus och källargång
2012	3 st nya parkeringsplatser
2013	Renovering av tak samt tilläggsisolering
2018	Ombyggnad av lokal till bostad och upplåtelse med bostadsrätt

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-28. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Daniel Sundberg	Ordförande
Linda Schager	Ledamot
Ola Björkman	Ledamot
Dominik Nzusyo	Ledamot
Åsa Ljusberg	Ledamot

Revisorer

Jörgen Götehed	Extern revisor, BoRevision i Sverige AB
----------------	---

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 9 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2020-05-31.

Andrahandsuthyrningar

Ingen av föreningens lägenheter är för närvarande uthyrda i andrahand.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand. Föreningen tar även ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

Styrelsen informerar om ekonomin

Ekonomi i korthet

Kassaflödet under året var positivt och föreningens likviditet är god med ca 0,7 mkr i kassan. Belåningsgraden är för närvarande 30% av taxeringsvärdet vilket bedöms som medelgott och bankskulden är ca 6 000 kr/kvm bostadsrättsyta, vilket bedöms som bra. Intäkterna är i nivå med föregående år och kostnaderna har överlag minskat något, inkl lägre räntekostnader, vilket ger att resultatet är något bättre i år. Kort sagt ser ekonomin bra ut.

Föreningen har ett negativt resultat sedan flera år. Det är inte ovanligt att föreningar redovisar förlust på grund av att man har höga avskrivningar. I teorin skall avskrivningar spegla kostnaden för det årliga slitaget. Slitaget åtgärdas periodvis genom underhåll. Kostnaden för slitaget kan mer konkret beräknas i en underhållsplan. I praktiken är avskrivningarna i redovisningen, på grund av snävt regelverk, högre än kostnaden för slitaget. Att titta på underhållsöverskottet, dvs vad som varje år blir över för att användas för underhåll, se not 7, är då en god indikation på hur välmående föreningen är.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 3,5% från och med 2021-04-01, främst pga höjd tomträtt. Årsavgifterna förändrades senast 2013-04-01 genom en höjning med 8 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Underhåll

Underhållsåtgärder i form av renovering av portarna är beslutade och kommer att genomföras under våren 2021. Föreningens samlade underhållsreserver framgår i tabellen nyckeltal.

Finansiering

Bostadsrättslagen ställer krav på att föreningen skall ha en strategi för att skapa reserver för att klara framtida underhåll. Föreningen skapar för närvarande sannolikt tillräckliga reserver, se nyckeltal och not 7.

Reserver som föreningen skapar kan sparas på banken eller vanligare genom att amortera befintliga banklån. När det är dags för större underhåll ökas de banklån som amorterats igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningens lån i Stadshypotek är uppdelat på tre olika löptider, 0,5 mkr löper med 90 dagars bindningstid. 1,3 mkr är bundet till och med 2027-12-01 och 1,8 mkr är bundet till och med 2025-12-01. Styrelsen anser att denna mix av bindningstider är fördelaktig då de medför en förutsägbarhet i ränteutgifterna framöver samtidigt som vi för en tredjedel av lånet kan ta fördel av en eventuellt lägre låneränta.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten var 3,9 mkr, eller 14 727 kr / kvm, och uppgick då till 59 % av taxeringsvärdet. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Föreningens banklån har maximalt uppgått eller planerats till 7 mkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 12 000 000 kr, varav markvärde 6 200 000 kr och byggnaderna 5 800 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet.

Styrelsen för Brf Solrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Marken innehas med tomträtt.

Föreningen har sitt säte i Bromma.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 15 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse ägt rum och 1 medlem har därav beviljats utträde och 1 ny person beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 15 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	532	531	512	476	530
Resultat efter fin. poster tkr	-97	-117	-149	-240	-142
Soliditet (%)	76	76	73	67	64
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	836	836	836	833	833
Drift- och underhållskostnader kr/kvm byggnadsyta	420	438	425	501	391
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	6 074	6 141	7 215	11 061	11 136
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	30	31	52	71	71
Underhållsöverskott kr	142 552	134 493	126 694	99 089	120 929
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	207	195	184	144	176
Totala underhållsreserver tkr	2 351	2 195	2 084	2 018	1 607

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 596 kvm samt byggnadsyta 688 kvm

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 573	2 576	-2 010	-117	12 023
Disposition av föregående års resultat:			-117	117	0
Årets resultat				-97	-97
Belopp vid årets utgång	11 573	2 576	-2 127	-97	11 925

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 126 825
årets förlust	-97 362
	-2 224 187

behandlas så att i ny räkning överföres	-2 224 187
	-2 224 187

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningen saknar underhållsplan och styrelsen föreslår ingen avsättning med beaktande av att gjorda avskrivningar skapar tillräckliga reserver i bokföringen för framtida underhåll. Avskrivningarna uppgår till 337 kr/kvm byggnadsyta och överstiger vid en rimlig bedömning vad en lång underhållsplan skulle motivera.

Det finns heller inget tillgängligt fritt kapital i föreningen och därmed ingen risk för olämplig utdelning av de sparade reserverna till medlemmarna.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		532 495	530 807
Summa rörelseintäkter	1	532 495	530 807
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-289 212	-301 067
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-48 548	-47 187
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-232 088	-232 088
Summa rörelsekostnader		-569 848	-580 342
Rörelseresultat		-37 353	-49 535
Finansiella poster			
Räntekostnader		-60 009	-67 560
Resultat efter finansiella poster		-97 362	-117 095
Årets resultat	7	-97 362	-117 095

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	8	14 867 858	15 096 006
Inventarier, verktyg och installationer	9	13 597	17 537
Summa materiella anläggningstillgångar		14 881 455	15 113 543

Summa anläggningstillgångar

14 881 455

15 113 543

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	561 220	620 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 978	27 947
Summa kortfristiga fordringar		591 198	648 840

Kassa och bank

Kassa och bank		182 442	37 701
----------------	--	---------	--------

Summa omsättningstillgångar

773 640

686 541

SUMMA TILLGÅNGAR

15 655 095

15 800 084

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 149 482

14 149 482

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 126 825

-2 009 730

Årets resultat

-97 362

-117 095

Summa ansamlad förlust

-2 224 187

-2 126 825

Summa eget kapital

11 925 295

12 022 657

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

12

3 080 000

1 320 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

540 000

2 340 000

Leverantörsskulder

44 735

58 296

Övriga skulder

12 952

12 952

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

52 113

46 179

Summa kortfristiga skulder

649 800

2 457 427

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 655 095

15 800 084

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

1-4% / 25-100 år

Inventarier, verktyg och installationer

10% / 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade fastigheten genom s k bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 11 064 032 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	498 406	498 406
Hyror parkering	32 400	32 400
Övriga intäkter	52	2
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	1 636	0
	532 494	530 808

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 827	4 557
Serviceavtal	9 476	9 358
Övrig fastighetsskötsel	0	453
	11 303	14 368

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation byggnad	0	717
Reparation tvättstuga	0	2 906
Energideklaration samt statusbesiktning balkonger	0	23 763
Reparation elinstallationer	4 030	0
Reparation VVS	1 400	0
	5 430	27 386

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll installationer	7 826	0
Periodiskt underhåll stammar	0	19 500
	7 826	19 500

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	11 571	12 247
Uppvärmning	128 229	121 519
Vattenkostnader	20 745	19 189
Sophämtning	7 106	9 744
Försäkring	13 918	13 572
Tomträttsavgäld	59 125	43 600
Kommunikation (TV, Tele, IT)	4 005	3 418
Fastighetsskatt	19 954	16 524
	264 653	239 813

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	30 088	29 688
Revisionsarvode (extern)	14 500	14 350
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	1 636	0
Övriga förvaltningskostnader	2 324	3 149
	48 548	47 187

Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	-97 362	-117 095
Justering för avskrivningskostnader	232 088	232 088
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	7 826	19 500
Underhållsöverskott	142 552	134 493

Byggnadsytan är 688 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 207 kr/kvm (195 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå. <

Not 8 Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Ingående avskrivningar	-1 745 500	-1 517 352
Årets avskrivningar	-228 148	-228 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 973 648	-1 745 500
Utgående redovisat värde	14 867 858	15 096 006
Taxeringsvärden byggnader	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	12 000 000	12 000 000
Bokfört värde byggnader	14 867 858	15 096 006
Bokfört värde mark	0	0
	14 867 858	15 096 006

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 400	39 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 400	39 400
Ingående avskrivningar	-21 863	-17 923
Årets avskrivningar	-3 940	-3 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 803	-21 863
Utgående redovisat värde	13 597	17 537

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	22 046	17 999
Bankmedel eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	537 632	599 299
Skattefordran	1 542	3 595
	561 220	620 893

Not 11 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 300 000	1 320 000
	1 300 000	1 320 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,85	2021-03-09	500 000	500 000
Stadshypotek	1,37	2027-12-01	1 320 000	1 340 000
Stadshypotek	1,23	2025-12-01	1 800 000	1 820 000
			3 620 000	3 660 000

Kortfristig del av långfristig skuld		540 000	2 340 000
---	--	---------	-----------

Syftet med belåningen är långfristig. Den redovisade kortfristiga delen av lånen avser dels avtalad årlig amortering men även lån med slutbetalningsdag för omförhandling nästa år som enligt nuvarande regelverk måste klassificeras som kortfristigt.

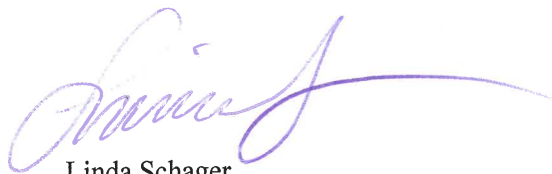
Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000 ✓

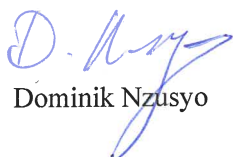
Bromma den 25 mars 2021



Daniel Sundberg
Ordförande



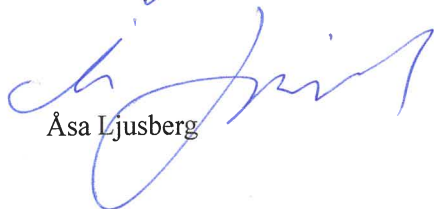
Linda Schager



Dominik Nzusyo

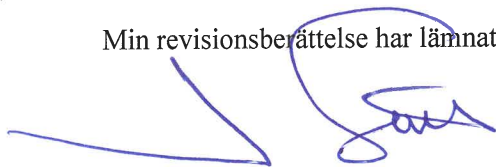


Ola Björkman



Åsa Ljusberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solrosen, org.nr. 769621-9588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solrosen för räkenskapsåret 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 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna 7-17).

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solrosen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 tryggt 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 1/4 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor