Årsredovisning för

Brf Ulvsättra

713200-0964

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ulvsättra, 713200-0964, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Lädersättra 3:1 i Järfälla kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med tre våningar, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Byggnaderna uppfördes 1963.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 11 487m². Taxeringsvärdet är 87 215 tkr, varav byggnadsvärdet är 61 620 tkr och markvärdet 25 595 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB fr.o.m. första januari 2013. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, rättsskydd och saneringsavtal mot ohyra.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	**Antal objekt**	**Totalyta (kvm)**
Bostäder	115	7 353
Lokaler (ink förråd)	20	253
Garage	11	208
Bilplatser	68	-
		7 814

Föreningen har en lokal som styrelserum. Övriga lokaler avser förråd.

En bostadslägenhet är upplåten med hyresrätt (f d vaktmästarbostad) och övriga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsadresser
Trollvägen 1 - 27 (ojämna nummer)

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Daniel Ericson har varit föreningens förvaltare.

Städningen av våra hus har skötts av NSF Städ AB och för skötseln av utomhusmiljön har JE Eriksson Mark & Anläggningsteknik AB ansvarat för.

JO.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter		*Styrelsesuppleanter*
Peter Aldenbro	Ordförande	Marcin Kulpa
Elisabeth Svensson	Vice ordförande	Anna Fällin
Maria Sundqvist	Sekreterare	
Lars Nordin	Ledamot	
Terese Björnholm	Ledamot	

Avgående styrelseledamöter	Avgående styrelsesuppleanter
Reine Nilsson	Hannah Kosby

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 138 medlemmar.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Davidsson med Jörgen Götehed som suppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Roger Vesterelve.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	*2018*	*2017*	*2016*	*2015*
Nettoomsättning, tkr	5 792	5 113	5 291	4 991	4 825
Årets resultat, tkr	458	-438	1 649	769	1 252
Fond för yttre underhåll, tkr	4 110	4 216	3 933	4 648	4 475
Belåning, kr/kvm totalyta	6 705	5 812	3 495	289	289
Räntekänslighet*	9,7	9,2	5,6	0,5	0,5
Soliditet, %	18	16	23	70	70
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	714	673	656	635	610
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	217	124	160	246	200

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.
**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

90.

Förändring av eget kapital

	Insatser	*Upplåtelseavgift*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	677 800	-	4 216 489	4 173 935	-437 800
Lägenhets försäljning	25 587	2 007 285			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-106 505	-331 295	437 800
Årets resultat					458 460
	703 387	**2 007 285**	**4 109 984**	**3 842 640**	**458 460**

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positvit resultat på 458 tkr, och under året har utfört planerat underhåll för 93 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är löpande underhåll (447 tkr), uppvärmning (528 tkr), fastighetsskötsel (387 tkr), El (438 tkr), vatten (107 tkr), förvaltningskostnader (357 tkr).

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Att tänka på hur vi använder vatten såväl varmt som kallt, hur vi vädrar, att vi sorterar våra sopor korrekt, att vi är aktsamma om våra gemensamma utrymmen. Allt detta påverkar våra gemensamma utgifter och din avgift. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Avgifter och hyror
Årsavgifterna har höjts med fyra procent för år 2019.

Händelser under året

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2020. På stämman deltog 114 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 12 protokollförda sammanträden samt utöver det även flera arbetsmöten.

Årlig besiktning
Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelser
Föreningen har 2019 utökats med 7 bostadsrätter och består nu av 114 bostadsrättslägenheter.
Av föreningens 114 bostadsrättslägenheter har 20 överlåtits under året.
Genomsnittlig köpeskilling vid försäljningar under året har varit 40 032 kr/m^2.
Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 7 och genomsnittlig köpeskilling uppgick då till 28 444 kr/m^2.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

Utemiljön
Inför takarbetet har några träd tagits ner samt ett flertal beskurits.
Nya armaturer vid portar och gårdar.

90.

Yttre fastighetsåtgärder
Nya tak har lagts på Hus 2 och 3.
Grund och fasader på Hus 1 har målats.

Inre fastighetsåtgärder
Nya fläktar har monterats i Hus 2 och 3 i samband med takbytet.

Ombyggnation av lokaler till lägenheter
Ombyggnationen av 7 bostadsrätter färdigställdes och inflyttning skedde under våren och sommaren.

Övrigt
Container för grovsopor fanns uppställd våren 2019.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår
Budget för 2020 visar på ett resultatutfall på 607 tkr.
Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5% för 2020.

Planerade underhåll och investeringar
De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:
Taken för hus 1 och 4 kommer att bytas under året och i samband med det kommer nya fläktar monteras. IMD-el installeras i början på året.

Styrelsen utses av föreningsstämman för att under en tid av ett år fram till nästa ordinarie stämma, ansvara för föreningens verksamhet. Styrelsen är föreningens företrädare utåt, ingår avtal och tecknar kontrakt och tecknar föreningens firma. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens tillgångar och övriga angelägenheter. Styrelsen ansvarar för och sköter det löpande arbetet i föreningen.
Vi anlitar HSB Norra Stor-Stockholm för vissa förvaltningstjänster inom fastighetsskötsel, ekonomi och administration.
Verksamheten i bostadsrättsföreningar (inkl. styrelsens uppdrag) regleras av BRL Bostadsrättslagen och EFL Lag om ekonomiska föreningar, samt föreningens stadgar.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 842 640
Årets resultat	458 460
	4 301 100
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	4 301 100
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	92 500
Balanserat resultat efter disposition	4 393 600
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 109 984
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-92 500
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	4 017 484

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

30.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	5 791 665	5 112 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-3 364 276	-4 356 864
Planerat underhåll	*4*	-92 500	-235 365
Fastighetsskatt		-160 867	-161 136
Avskrivningar	*5*	-1 102 896	-315 074
		-4 720 539	-5 068 439
Rörelseresultat		**1 071 126**	**44 456**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	5 523	2 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-618 189	-484 381
		-612 666	-482 256
Årets resultat		**458 460**	**-437 800**

90.

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	*8*	48 037 484	49 140 380
Mark		1 563 800	1 563 800
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*9*	7 972 759	21 800
		57 574 043	50 725 980
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	*10*	1 400	1 400
		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		57 575 443	50 727 380
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 512	3 199
Avräkningskonto HSB		5 061 529	2 752 713
Övriga fordringar	*11*	47 022	3 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	89 153	74 522
		5 203 216	2 833 728
Kassa och bank	*13*	151 174	138 581
Summa omsättningstillgångar		5 354 390	2 972 309
SUMMA TILLGÅNGAR		**62 929 833**	**53 699 689**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		703 387	677 800
Upplåtelseavgifter		2 007 285	-
Fond för yttre underhåll		4 109 984	4 216 489
		6 820 656	4 894 289
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		3 842 640	4 173 935
Årets resultat		458 460	-437 800
		4 301 100	3 736 135
Summa eget kapital		11 121 756	8 630 424
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*14*	51 000 000	44 200 000
		51 000 000	44 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		144 466	100 364
Skatteskulder		1 938	2 208
Övriga kortfristiga skulder	*15*	3 762	5 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	657 911	761 671
		808 077	869 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**62 929 833**	**53 699 689**

90.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	458 460	-437 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 102 896	315 074
Utrangeringar	-	831 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 561 356	709 243
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-60 672	20 144
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-61 188	-3 735 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 439 496**	**-3 006 549**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-7 950 959	-12 237 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-7 950 959**	**-12 237 051**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 032 872	-
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 800 000	17 624 242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**8 832 872**	**17 624 242**
Årets kassaflöde	**2 321 409**	**2 380 642**
Likvida medel vid årets början	2 891 294	510 652
Likvida medel vid årets slut	**5 212 703**	**2 891 294**

Likvida medel

	2019-12-31	*2018-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Avräkning HSB	5 061 529	2 752 713
Kassa och bank	151 174	138 581
	5 212 703	**2 891 294**

90.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	*Avskr. plan*	*%*	*Slutår*
Byggnader	Komponentavskrivning	0,7-5,0	2037-2082

Pågående ombyggnad
Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder
Av föreningens lån förfaller 10 000 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.
Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året	*2019*	*2018*
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	124 989	124 999
Mötesarvode	4 500	17 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 572	-
Sociala kostnader	41 494	48 685
	173 555	**191 184**

Not 2 Nettoomsättning

	2019	*2018*
Årsavgifter bostäder	5 249 061	4 825 908
Hyresintäkter bostäder	48 360	46 500
Hyresintäkter lokaler	36 376	36 240
Hyresintäkter garage och p-platser	203 343	201 545
Övriga intäkter	254 525	2 702
	5 791 665	**5 112 895**

Not 3 Drift

	2019	*2018*
Fastighetsskötsel	386 619	370 365
Löpande underhåll	447 438	780 280
El	438 181	491 105
Uppvärmning	527 547	558 672
Vatten	107 005	80 268
Sophämtning	111 583	110 055
Fastighetsförsäkring	44 823	64 862
Städning	119 842	98 222
Förvaltningskostnader	357 041	420 684
Extern revision	19 563	16 500
Personalkostnader	173 555	191 184
Utrangering	-	831 969
Kabel-TV	64 474	60 178
Bredband	255 235	12 036
Vinterskötsel	186 469	105 750
Övrig drift	124 901	164 734
	3 364 276	**4 356 864**

Not 4 Planerat underhåll

	2019	*2018*
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	92 500	230 000
Utfört underhåll installationer	-	5 365
	92 500	**235 365**

Not 5 Avskrivningar

	2019	*2018*
Byggnader	1 102 896	315 074
	1 102 896	**315 074**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Ränteintäkter bankkonto	353	13
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 033	1 975
Övriga ränteintäkter	137	137
	5 523	**2 125**

90.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Räntekostnader för långfristiga skulder	617 548	476 101
Övriga räntekostnader	641	8 280
	618 189	**484 381**

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden :		
-Vid årets början	61 557 501	17 169 139
-Årets anskaffningar	-	45 387 407
-Årets utrangeringar	-	-999 045
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	61 557 501	61 557 501
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 417 121	-12 269 124
-Årets utrangering	-	167 076
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 102 896	-315 073
	-13 520 017	-12 417 121
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**48 037 484**	**49 140 380**
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	61 000 000	50 000 000
Byggnader - lokaler	620 000	1 097 000
	61 620 000	51 097 000
Mark - bostäder	25 000 000	19 600 000
Mark - lokaler	595 000	577 000
	25 595 000	20 177 000
Summa taxeringsvärde	**87 215 000**	**71 274 000**

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Vid årets början	21 800	33 172 156
Årets anskaffningar	7 950 959	12 237 051
Aktiverat	-	-45 387 407
Redovisat värde vid årets slut	7 972 759	21 800

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	*2018-12-31*
Aktier och fonder	1 400	1 400
	1 400	**1 400**

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Skattekonto	47 022	1 125
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 169
	47 022	**3 294**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Kabel-tv och bredband	16 767	15 369
Fastighetsförsäkring	48 406	44 823
Övrigt	23 980	14 330
	89 153	**74 522**

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	*2018-12-31*
Swedbank	12 241	134 926
SBAB	138 933	3 655
	151 174	**138 581**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Lånenummer*	*Ränta*	*Konv.datum*	*2019-12-31*
Stadshypotek	245241	1,22	2020-09-01	10 000 000
Stadshypotek	282702	1,62	2023-03-01	10 000 000
Stadshypotek	305430	1,20	2022-06-30	12 000 000
Stadshypotek	383150	1,35	2024-09-01	9 000 000
Stadshypotek	399261	1,00	2024-12-01	10 000 000
				51 000 000
Nästa års beräknade amortering				-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**51 000 000**
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				51 000 000

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Uttag pantbrev i fastighet	53 200 000	44 200 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	53 200 000	44 200 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	*2018-12-31*
Inre fond	62	62
Övriga kortfristiga skulder	3 700	4 960
	3 762	**5 022**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förutbetalda hyror och avgifter	465 498	436 882
Upplupna räntekostnader	52 348	47 534
Upplupen el	27 072	94 043
Upplupen vatten	8 068	13 899
Upplupen värme	78 626	84 476
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 299	84 837
	657 911	**761 671**

90.

Järfälla 2020-03-19

Peter Aldenbro

Elisabeth Svensson

Maria Sundqvist

Lars Nordin

Terese Björnholm

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-16

Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ulvsättra, org.nr. 713200 - 0964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ulvsättra för år 2019.

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 2019och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

JO.

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 Ulvsättra för år 2019samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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:

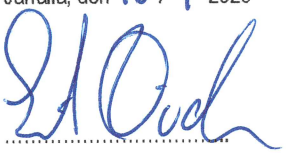
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Järfälla, den 16 / 4 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB