

Styrelsen för Brf Tärpan 10 i Lund

Org.nr: 769607-1682

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Li Ex
Hen Ar
H
JL att

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Tappan 10 i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 maj 2001 och nuvarande stadgar registrerades den 29 januari 2019. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1938 på fastigheten Tappan 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Bankgatan 28 och Södra Esplanaden 23 i Lund.

Bostadsrättsföreningen Tappan bildades våren 2001 och i december samma år köptes fastigheten Tappan 10.

Bostadsytan var 1 771 m² och lokalytan var 101 m².

Fastigheten hade vid 2018 års utgång:

- 27 bostadsrätter
- 3 lokaler

Föreningen hade vid årets utgång 3 lokalhyresgäster.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-15 varvid 14 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Gustaf Hamilton	Ordförande
Jonas Gisslén	Vice ordförande
Hélène Hamilton	Sekreterare
Rebecka Wirgin	Styrelseledamot
Sofie Sjöberg	Styrelseledamot
Rebecka Margolin	Styrelseledamot
Ulf Tornberg	Styrelsesuppleant
Lovisa Stigson	Styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Claes Lexar samt Camilla Bakklund från BoRevision med Alexandra Ong som suppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Karin Beckman (sammankallande) och Mia Bailly.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftingen Nät AB	Elavtal
Kraftingen Nät AB	Uppvärmning med fjärrvärme
Comhem Ab	Kabel-tv
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Homemaid	Lokalvård
Lunds kommun	Renhållning av gångbana
Skånska högtrycksspolarna	Avloppsproblem
Saneringskompaniet	Klottersanering
Veteranpoolen	Fastighetsskötsel
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-24 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Föreningen har under året prioriterat amorteringar av föreningens banklån före stora underhållsprojekt. Därmed kommer föreningen succesivt bygga upp en underhållsskuld. Föreningen följer underhållsplanen och kommer att under 2021 starta några lite större underhållsprojekt, se nedan

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Renovering av väggmålningarna på Bankgatan 28A.

Tidigare utfört underhåll

2002

- Ny torkrumsutrustning.
- Kodlås monterades.
- Balkonger mot gården renoverades.

2003

- Ny belysning på vinden.

2004

- För att få en bättre värmeekonomi installerades och byttes stamventiler, rumstermostater mm och värmesystemet tryckmättes och justerades. (uppföljning 2005 och 2006)

2005

- Grundlig renovering (kompletterade med innerglas för reducering av buller) av originalfönster och dörrar på gatusidan.
- Diverse byte/renovering/målning av skorstenar, vindskupor, plåtbeklädnad på fasad, vindsfönster mm.

2006

- Ny belysning i källaren.

2007

- Grundlig renovering (kompletterade med innerglas för reducering av buller) av originalfönster och dörrar på gårdssidan.

- Montering av digitalt fastighetsnät för TV, bredband mm.

2008

- Renovering av röckanaler Södra Esplanaden
- Byte av tak (original sedan fastigheten byggdes)

2009

- Byte av skyltfönster i butikslokalerna

2010

- Renovering av balkonger på alla våningar mot Södra Esplanaden och Bankgatan.

2012

- Ny torktumlare

2013

- Byte av gemensamma elstammar, huvudcentral, elcentraler i lägenheter/lokaler
- Byte av avlopps- och vattenstammar påbörjades (mindre arbeten återstår att utföra 2014)

2014

- Avslutat alla under 2013, ovan påbörjade arbeten.

2015

- Röckanaler på Bankgatan renoveras.
- Underhållsmålning av fönsterbågar mm på utsidan.
- Dagvattenbrunn med avrinningsrör på gårdssidan byts ut.

2016

- Nya balkongräcken mot Bankgatan resp. S. Esplanaden appliceras på befintlig balkongmur.
- Ny tvättmaskin.
- Nyrenoverad gårdsbrunn avseende bl.a. ytskikt runt brunnsventilen och yttertrappan mot tvättstugan.
- Till hörnlokalen har ett avloppssystem för tvättmaskiner som även kompletterats med en pumpanläggning installerats.

2017

- Nya postboxar.
- Målning av dörrar och portar.
- Markbelysning på gården.
- Reparation av torktumlare.

2018

- Ny tvättmaskin.
- Underhållsplan HSB utförare.
- Lagning av torktumlare
- 5-års besiktning av stammar, VA och badrum/toaletter. Mindre arbeten genomförda.
- OVK ventilation. Mindre arbeten genomförda under året. Något kvarstår till 2019.
- Teknisk förvaltning. Utförare HSB.
- Takläcka Telenors mast. Telenor åtgärdar.

2019

Byte avfuktare och takfläkt i tvättstuga
Energideklaration
Elstamsbesiktning

Framtida underhåll

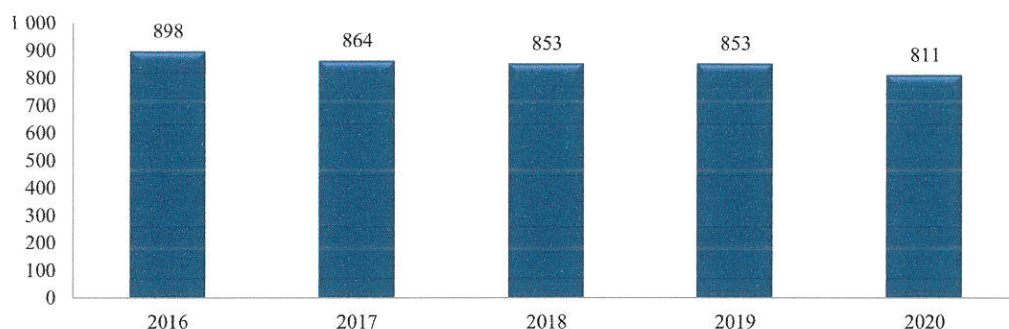
Under året 2021 planeras målning i källarutrymmen samt underhåll av fasaden.

[Handwritten signatures and initials]

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 811 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Styrelsen har under året prioriterat amortering av föreningens banklån före stora underhållsprojekt. Inför 2021 har amorteringstakten minskats något till förmån för underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen beslöt att återta en av lokalerna för att kunna nyttjas av föreningens medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	52
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	52

Under året har, baserat på kontraktsdatum, tre bostadsrätter överlåtits (förra året överläts tre bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 620	1 695	1 742	1 752
Resultat efter finansiella poster, tkr	237	97	318	328
Eget kapital, tkr	13 439	13 201	13 104	12 786
Taxeringsvärde, tkr	34 251	34 251	30 819	30 819
-varav byggnad, tkr	16 167	16 167	15 905	15 905
Soliditet	47%	45%	44%	42%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	811	853	853	864
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	1 454	1 484	1 629	1 427
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	8 483	9 799	9 228	9 714
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	44%	45%	53%	56%

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 464 090	2 129 182	393 865	1 116 742	97 394	13 201 273
Balanseras i ny räkning				97 394	-97 394	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			78 000	-78 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					237 431	237 431
Belopp vid årets utgång	9 464 090	2 129 182	471 865	1 136 136	237 431	13 438 704

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/anspråktagande av yttre fond	1 214 136
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-78 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	237 431
Summa till stämmans förfogande	1 373 567

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 373 567
-------------------------	-----------

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 620 332	1 695 327
Övriga rörelseintäkter		38 233	38 778
Summa rörelseintäkter		1 658 565	1 734 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-698 664	-789 844
Övriga externa kostnader	Not 4	-32 615	-88 759
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-30 605
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-66 272	-67 708
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-417 253	-417 253
Summa rörelsekostnader		-1 214 804	-1 394 170
Rörelseresultat		443 761	339 935
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 330	-207 541
Summa finansiella poster		-206 330	-207 541
Jämfrelsestörande poster	Not 7	0	-35 000
Arets resultat		237 431	97 394

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	9 464 090	9 464 090
Upplåtelseavgifter	2 129 182	2 129 182
Fond för yttre underhåll	471 865	393 865
Summa bundet eget kapital	12 065 137	11 987 137

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 136 136	1 116 742
Årets resultat	237 431	97 394
Summa fritt eget kapital	1 373 567	1 214 136

Summa eget kapital

13 438 704	13 201 273
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 275 710	12 968 060
Summa långfristiga skulder		9 275 710	12 968 060

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 747 000	2 614 650
Leverantörsskulder		42 311	166 679
Aktuell skatteskuld		2 693	1 861
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	10 832	17 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	218 648	170 029
Summa kortfristiga skulder		6 021 484	2 970 688

Summa skulder

15 297 194	15 938 748
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

28 735 897	29 140 021
-------------------	-------------------

37

Kc
 RW
 de
 m
 off
 Cx
 88

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

00 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig.

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Hantering bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

412 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 435 560	1 511 064
	Hysesintäkt lokaler	146 836	149 879
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	14 368	15 276
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 029	3 595
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 135	2 325
	Övriga fakturerade kostnader	12 404	13 188
		1 620 332	1 695 327
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-23 464	-75 026
	Sotning	0	-2 037
	El	-30 693	-32 354
	Uppvärmning	-272 555	-277 662
	Vatten	-58 974	-51 958
	Renhållning	-41 238	-39 889
	TV, bredband, iptelefoni	-42 191	-41 285
	Obligatoriska besiktningar	0	-8 125
	Serviceavtal	-9 572	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-18 554	-19 212
	Förvaltningskostnader	-117 409	-161 049
	Försäkringar	-24 777	-24 127
	Fastighetsskatt	-51 093	-49 689
	Övriga driftskostnader	-8 143	-7 431
		-698 664	-789 844
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-14 455	-12 701
	Övriga förvaltningskostnader	-9 252	-8 596
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 186	-5 923
	Konsulter	-722	-61 541
		-32 615	-88 759
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll tvättstuga	0	-30 605
		0	-30 605
Not 6 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-46 500	-45 200
	Övriga arvoden	0	-1 500
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-14 772	-16 008
		-66 272	-67 708
Not 7 Jämförelsestörande poster			
	Utköp av lokalhyresgäst i förtid	0	-35 000
		0	-35 000

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 345 662

26 345 662

Ingående anskaffningsvärde mark

6 268 223

6 268 223

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

32 613 885

32 613 885

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 940 181

-3 540 795

Årets avskrivningar byggnader

-399 386

-399 386

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 339 567

-3 940 181

Utgående redovisat värde

28 274 318

28 673 704

Redovisade värden byggnader

22 006 095

22 405 481

Redovisade värden mark

6 268 223

6 268 223

Fastighetsbeteckning: Tärnan 10

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1938

15 400 000

17 600 000

33 000 000

33 000 000

Lokaler

1938

767 000

484 000

1 251 000

1 251 000

16 167 000

18 084 000

34 251 000

34 251 000

Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckning

20 314 000

20 314 000

varav i eget förvar

1 700 000

1 700 000

Summa ställda säkerheter

18 614 000

18 614 000

Not 9	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden

113 385

113 385

Utgående anskaffningsvärden

113 385

113 385

Ingående avskrivningar

-53 304

-35 437

Årets avskrivningar

-17 867

-17 867

Utgående avskrivningar

-71 171

-53 304

Utgående redovisat värde

42 213

60 080

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Övriga korta fordringar SBC

2 800

2 800

2 800

2 800

Handwritten signatures and initials:
 Ki, Ru, h, w, JF, C, Lg

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	13 135	20 552
	13 135	20 552

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	23 188	22 669
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 777	10 626
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 426	0
	74 391	33 295

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne	325 975	302 630
	325 975	302 630

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,14%	2025-02-10	2 024 000	0
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,14%	2025-02-10	2 690 177	100 000
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,25%	2024-05-10	2 866 883	100 000
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,50%	2022-02-11	2 054 650	160 000
Swedbank Hypotek AB	1,49%	2021-11-21	5 387 000	200 000
			15 022 710	560 000

Kolla amorteringar

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 275 710**

Nästa års amortering av långfristig skuld 360 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 387 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 747 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,34%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 240 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 222 710

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

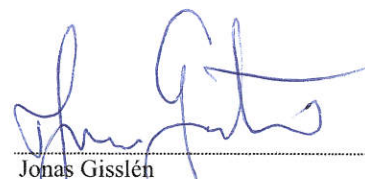
Mervärdeskatt	9 054	17 469
Avtalsplacerade betalningar	1 778	0
	10 832	17 469

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 791	0
Upplupna räntekostnader	12 459	18 806
Upplupen revision	13 600	12 500
Upplupen fastighetsförvaltning	6 380	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	132 633	138 723
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 785	0
	218 648	170 029

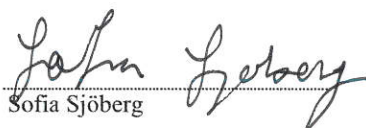
Lund 2021-18-04


Gustaf Hamilton

Hélène Hamilton


Jonas Gisslén


Rebecca Wirgin


Sofia Sjöberg


Rebecka Margolin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-1

Claes Lexar

Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tappan 10 i Lund, org.nr. 769607-1682

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tappan 10 i Lund för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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.

Revisor från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

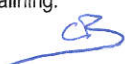
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tärnan 10 i Lund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Lund den 15 - 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Claes Lexar
Av föreningen vald revisor