

BRF VÅRVINDEN NR 1

Org.nr 716407-0489

ÅRSREDOVISNING

uf 2020

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Belopp anges i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att upplåta bostäder och andra lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1981-05-14 och ekonomisk plan 1981-07-01.

Nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-05.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vårvinden nr 1 och Badvädret 1 (endast mark) i Lunds kommun.

I Vårvinden nr 1, med adress Vårvädersvägen 6 A-B, upplåter föreningen 124 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus med en total boyta på 8 459 kvm. Där finns även en gästlägenhet, en gemensamhetslokal samt vävstuga, gym/bastu och hobbyverkstad. Byggår är 1968.

På fastigheten Badvädret 1 finns 125 st parkeringsplatser, varav 80 platser i inhyrd del.

Lägenheterna har följande fördelning:

1 r o k	1 st	
2 r o k	81 st	varav 1 är gästlägenhet
3 r o k	42 st	
4 r o k	1 st	
Totalt	125 st	

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer av förvaltningstjänster:

<u>Leverantör</u>	<u>Avseende</u>	<u>Omfattning</u>
BIGBO AB	vicevärd	timmar
Hammargrens Alltjänst	yttre skötsel	timmar
F:a Richard Anderberg	städning	timmar
Roland Johanssons Rörservice AB	VVS	timmar
Grahn's Elektriska AB	el	timmar
Klimat & Automatikkontroll AB	ventilation	timmar
Hiss i Skåne	hissar	serviceavtal
Assa Abloy	grind, parkering	underhållsavtal
Brf-Konsult i Lund AB	ek förvaltning	förvaltningsavtal (t o m 2021-06-30)

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-09-02 och efterföljande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning:

Britt-Marie Fastrup	Ledamot	Ordförande
Ann-Christin Jeppsson	Ledamot	Vice ordförande
Oscar Svanberg	Ledamot	Kassör
Jyri Markkula	Ledamot	Sekreterare
Chris Clarensius Lyding	Ledamot	
Rickard Dahlbom	Ledamot	
Patrick Örneld	Suppleant	
Fredrik Tigerschiöld	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit **10** protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Britt-Marie Fastrup, Ann-Christine Jeppsson och Oscar Svanberg, två i förening.

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

Revisor

Mia Funder Axion Revisionsbyrå AB

Valberedning

Katrin Dahlin (sammanställande), Christer Jacobsson, Göran Andersson och Arne Persson.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. En höjning med 6 % är beslutad för 2021.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 12.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift har erlagts med takbeloppet, vilket för 2020 uppgick till 1.429 kr/lägenhet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande *minst* 0,25 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus, vilket blir 97.179 kr.

Pågående underhåll

Relining av fastighetens alla stammar har pågått under året. Beräknas vara klart våren 2021. Totalkostnad beräknas uppgå till ca 13 Mkr.

Planerat underhåll kommande år

Fortsatt relining

Byte av 15 st fönster norra gaveln

Påbörja större underhåll av fasad och balkonger



<u>Nyckeltal</u>	Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (8459kvm)				
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	657	657	631	631	631
EL, fastighet	32	26	23	23	21
Värme	101	107	107	103	110
VA	32	26	26	24	21
Räntekostnader lån	41	32	31	43	52
Fastighetslån	2 969	2 277	1 919	2 042	2 198

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronaviruset har inte haft någon betydande påverkan på föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Föreningen har under året ändrat sina redovisningsprinciper och tillämpar numera årsredovisningslagen BFNAR 2012:1 (K3). Tidigare tillämpades BFNAR 2016:10 (K2).

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 605 401	881 958	545 343	-2 047 624
Disposition av fg års resultat		100 000	-2 147 624	2 047 624
Årets resultat				-88 265
Belopp vid årets utgång	6 605 401	981 958	-1 602 281	-88 265

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 162 st, fördelade på 124 lägenheter.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 161 st.

Under året har 19 st överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tages ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Flerårsöversikt	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	5 641 361	5 664 475	5 456 506	5 427 802
Resultat efter finansiella poster	-88 265	-2 047 624	565 007	810 868
Soliditet	17,9%	22,2%	31,0%	28,4%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-1 602 280,87 kr
Årets resultat	-88 264,80 kr
	<u>-1 690 545,67 kr</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna, avsättes

100 000,00 kr

i ny räkning överföres

-1 790 545,67 kr

-1 690 545,67 kr

RESULTATRÄKNING

		2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 641 361	5 664 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>314 808</u>	<u>344 595</u>
Summa rörelseintäkter		5 956 169	6 009 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 983 836	-6 283 569
Övriga externa kostnader	Not 5	-669 753	-678 208
Styrelse-/övriga arvoden	Not 6	-169 613	-178 994
Avskrivningar	Not 7	<u>-1 877 865</u>	<u>-647 617</u>
Summa rörelsekostnader		-5 701 067	-7 788 388
RÖRELSERESULTAT		255 102	-1 779 318
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-343 367</u>	<u>-268 306</u>
Summa finansiella poster		-343 367	-268 306
ÅRETS RESULTAT		-88 265	-2 047 624

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	20 936 422	22 310 613
Pågående nyanläggning	Not 8	9 523 725	0
Installationer	Not 9	147 700	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 460 147</u>	<u>22 310 613</u>
Summa anläggningstillgångar		30 460 147	22 310 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		114	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	190 842	237 107
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>190 956</u>	<u>237 170</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	2 207 898	4 377 835
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 207 898</u>	<u>4 377 835</u>
Summa omsättningstillgångar		2 398 854	4 615 005
SUMMA TILLGÅNGAR		32 859 001	26 925 618

M

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 605 401	6 605 401
Fond för yttre underhåll		981 958	881 958
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 587 359	7 487 359
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst/förlust		-1 602 281	545 343
Årets resultat		-88 265	-2 047 624
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 690 546	-1 502 281
Summa eget kapital		5 896 813	5 985 078
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	22 918 257	17 841 221
Summa långfristiga skulder		22 918 257	17 841 221
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 193 248	1 420 944
Leverantörsskulder		296 202	76 127
Övriga skulder	Not 14	872 561	842 890
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 15	829 620	759 358
Summa kortfristiga skulder		4 191 631	3 099 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 006 701	26 925 618

Noter till årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är förändrade jämfört med föregående år då BFNAR 2016:10 (K2) tillämpades.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Nettoomsättning

Föreningen erhåller årsavgifter för bostäderna och hyresintäkter för uthyrning av förråd och parkering. Intäkter periodiseras i den period årsavgiften/hyran avser.

Driftskostnader

Föreningen har kostnader för drift samt reparation och underhåll av fastigheten. Kostnaderna redovisas i den periode de hänförs till och redovisas i posten Driftskostnader.

Räntekostnader

Samtliga räntekostnader kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för lagfart och andra avgifter. Anskaffningsvärdet på föreningens byggnader har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärde.

Avskrivningar sker enligt följande:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Årlig avskrivning</i>	<i>Antal år</i>
Byggnadskomponenter	1 - 6,67 %	15-100 år
Installationer	10 %	10 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelas som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla föreningen och om anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I annat fall kostnadsförs de direkt och redovisas som driftskostnad.

Fordringar

I balansräkningen återfinns eventuella avgifts-/hyresfordringar. Redovisning sker till belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

W

forts Noter till årsredovisningen

Kassa och bank

Kassa och bank består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Eget kapital

Eget kapital i föreningen består av följande poster:

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser avser inbetalda eller genom insatsemission tillgodoförda insatser.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och påverkar därmed inte resultaträkningen. Lansspråktagande av medlen beslutas av styrelse och bokförs samma år som utgiften det skall motsvara.

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel, dvs alla balanserade vinster/förluster för tidigare perioder. Årets resultat avser den redovisade periodens resultat.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

	2020	2019
Not 2 Nettoomsättning (årsavg och hyror)		
Årsavgifter, bostäder	5 637 615	5 655 156
varav avsättning till medlemmarnas inre fond	-100 000	-100 000
Hysesintäkter, förråd	9 900	9 900
Hysesintäkter, garage/parkering	93 846	99 419
	5 641 361	5 664 475
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elavgifter (individuell EL-debitering o fördeln abonn)*	187 741	228 681
Städavgifter	52 320	45 300
Gym/bastuavgifter	24 200	24 034
Hysesintäkter Ö2	10 000	23 600
Hysesintäkter gillestuga	900	9 200
Överlåtelseavgifter	19 385	9 304
Pantsättningsavgifter	6 614	2 325
Övriga intäkter/ersättn fr medlemmar	13 648	2 151
	314 808	344 595

 fr om 2020 redovisas moms på individuell EL-deb.

	2020	2019
Not 4 Driftskostnader		
Städning	156 311	147 055
Fastighets-/trädgårdsskötsel	175 104	184 274
Snöröjning/saltning	0	5 934
Vicevärd	126 533	87 519
Sotning	0	34 900
Brandskyddskontroll	18 958	0
Hissbesiktning	4 430	4 320
Förbrukningsinventarier/material	24 845	85 920
Reparationer och underhåll	436 689	3 708 624
El, fastighet	447 559	445 862
Värme	852 443	903 956
VA	271 583	220 503
Sophantering/renhållning	173 508	170 772
Försäkringspremier	107 849	111 805
Självrisk	9 400	0
Fastighets-skatt/avgift	178 625	172 125
	2 983 837	6 283 569
Not 5 Övriga externa kostnader		
Telefon	5 374	5 248
Kabel-tv-avgifter	176 438	172 380
Bredband/internet/hemsida	251 280	230 490
Revisionsarvode	37 375	28 750
Föreningskostnader	-8 687	34 252
Förvaltningsarvode, ek förv	115 212	112 400
Administration	37 655	34 595
Övriga förvaltningskostnader	18 283	90
Konsultarvoden	22 244	46 577
Bankkostnader	6 489	5 485
Medlemsavgift, Bostadsrätterna	8 090	7 940
	669 753	678 207
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelse	76 950	82 450
Övriga arvoden och ersättningar	72 460	71 200
Sociala avgifter	20 203	25 344
	169 613	178 994
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	1 800 589	583 075
Renoveringar	3 080	0
Hissar	63 646	64 542
Installationer (elbilsaddare)	10 550	0
	1 877 865	647 617

	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	38 871 640	38 871 640
Ingående anskaffningsvärde mark	1 308 973	1 308 973
Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättringar	1 613 564	1 613 564
Nyanskaffningar	493 125	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	42 287 302	41 794 177
<i>Ackumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-19 015 635	-18 432 560
Ingående avskrivningar fastighetsförbättr (hissar)	-467 930	-403 387
Årets avskrivningar enligt plan	-1 867 315	-647 617
<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	-21 350 880	-19 483 564
Bokfört värde byggnader och mark	20 936 422	22 310 613
Pågående nyanläggning	9 523 725	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
	131 000 000	131 000 000
Not 9 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde installationer	673 351	673 351
Årets anskaffningar (laddstationer elbilar)	158 250	0
Årets utrangering	-673 351	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	158 250	673 351
Ingående avskrivningar installationer	-673 351	-673 351
Årets avskrivning enl plan	-10 550	0
Årets utrangering	673 351	0
<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	-10 550	-673 351
Bokfört värde installationer	147 700	0
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	16 555	15 759
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 705	44 074
Förutbetald bredbandsavgift	62 370	62 370
Förutbetald medlemsavgift	0	8 090
Upplupna elavgifter	67 212	97 017
Övrig upplupen intäkt	0	9 797
	190 842	237 107

	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	487	487
Bank, transaktionskonto	207 411	2 377 348
Bank, övrigt konto	2 000 000	2 000 000
	2 207 898	4 377 835

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta 2020-12-31</i>	<i>Låneskuld 2020-12-31</i>	<i>Låneskuld 2019-12-31</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Beräknad amort 2021</i>
Stadshypotek	1,91%	3 647 576	3 689 504	2022-10-30	41 928
Stadshypotek	1,10%	363 375	484 500	2022-12-01	161 500
Stadshypotek	1,68%	1 151 060	1 227 800	2022-12-01	76 740
Stadshypotek	1,09%	781 247	906 247	2023-03-01	125 000
Stadshypotek	1,64%	2 286 253	2 443 925	2023-04-30	157 672
Stadshypotek	1,64%	1 424 317	1 524 269	2023-04-30	99 952
Stadshypotek	1,56%	2 145 314	2 307 226	2024-01-30	161 912
Stadshypotek	1,58%	2 233 140	2 401 680	2024-01-30	168 540
Stadshypotek	1,08%	3 849 284	4 276 984	2024-10-30	427 700
Stadshypotek	1,27%	3 956 209	0	2025-03-30	427 700
Stadshypotek	1,17%	3 273 730	0	2025-06-30	344 604
		25 111 505	19 262 135		2 193 248
Kortfristig del av fast.lån		-2 193 248	-1 420 944		
Långfristig del av fast.lån		22 918 257	17 841 191		

Not 13 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	34 798 000	34 798 000
------------------------	------------	------------

Not 14 Övriga skulder

Depositionsavgifter:

Saldo vid årets början	2 400	2 650
Inbetalda depositioner u året	5 800	450
Återbetalda depositioner u året	-5 100	-700
Saldo vid årets slut	3 100	2 400

Inre reparationsfond:

Saldo vid årets början	817 607	783 546
Årets uttag	-95 099	-65 939
Årets avsättning	100 000	100 000
Saldo vid årets slut	822 508	817 607

Innehållen personalskatt	12 065	10 611
Skuld soc avgifter	6 266	4 366
Övrig kortfristig skuld	28 622	7 906

Summa övriga skulder **872 561** **842 890**

	2020-12-31	2019-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupna räntekostnader	33 047	35 606
Upplupen elkostnad	39 620	39 578
Upplupen FV-kostnad	126 683	124 291
Upplupen renhållningskostnad	13 240	13 507
Upplupet revisionsarvode	27 250	28 000
Övriga upplupna kostnader	31 103	13 971
Förutbetalda årsavgifter/hyror	558 677	504 405
	829 620	759 358

Lund den 17 / 5 2021



Britt-Marie Fastrup
Ordförande



Ann-Christine Jeppson
Vice ordförande



Oscar Svanberg
Kassör



Jyri Markkula
Sekreterare



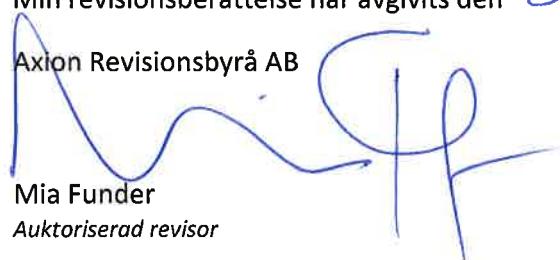
Chris Clarensius Lyding
Ledamot



Rickard Dahlbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 24 / 5 2021

Axlon Revisionsbyrå AB



Mia Funder
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Vårvinden nr 1, org.nr 716407-0489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårvinden nr 1 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Vårvinden nr 1:s 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 juni 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 Vårviden nr 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.

Malmö den 24 maj 2021

Mia Funder
Auktoriserad revisor