

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1
769615-9719

Räkenskapsåret
2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Havrekornet 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Byggnadsår 1970

Föreningens byggnad består av 124 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 20 med hyresrätt. Till byggnaden hör också 113 st parkeringsplatser. 10 av de här är besöksparkeringar med betalning via app. Resterande hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9631 kvm.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök
54 st 2 rum och kök
61 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråkstagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras ett utvärderat belopp utifrån underhållsplanen.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har varit ett händelserikt år, vi har bytt ut vår värmecentral, i samband med detta bytte vi stamventiler för värmen samt de som ej var bytta tidigare till varm och kallvatten. Vi har även bytt alla radiatorventiler samt termostater. En injustering av värmen påbörjades och slutförs under början av 2021. Det installerades även fler inomhusgivare. Denna åtgärd bör resultera i jämnare värme samt en energibesparing på sikt.

Styrelsen har rensat ut ca 70st gamla cyklar som saknar ägare, en del cyklar kastades, en del kommer skänkas till medlemmar men ca 40st skänktes till välgörenhet. Detta medför mer plats för boende samt att ett antal gamla soprum kommer att kunna hyras ut till medlemmarna.

Installation av ett passersystem med taggar har gjorts under året, i detta ingår även tvättstugebokning via tagg. Taggsystemet installerades på alla entréer, till tvättstugor, sophus samt cykelförråd. I samband med installationen byttes även alla låscylindrar till en ny typ, detta för att höja säkerheten, det har under åren varit många nycklar i omlopp och patentet på de gamla låscylindrarna har löpt ut. Styrelsen har även numrerat alla dörrar in och utvändigt, detta för att lättare veta vilket förråd en boende skall ha tillgång till. Numreringen kan även användas vid felanmälan då man anger nummer på dörren det är fel på.

Dränering av våra hus har upphandlats samt påbörjats, detta bör vara klart under mitten av 2021. I samband med dräneringen passar vi på att byta ut en del rör i marken samt se över belysningen, en uppfräschning av såväl under mark som över mark. Då skriftliga avtal saknats för altaner som byggts av boende har styrelsen tagit fram ett sådant, detta för att tydligt reglera vad som gäller om föreningen t.ex. behöver göra en dränering så att föreningen inte står med alla kostnader.

Hemsidan har uppdaterats, snyggats till och gjorts överskådligare samt vi har börjat skicka informationsbrev via mejl, målet är att så i stor utsträckning som möjligt sluta med informationsbrev via papper i brevlådan.

Föreningen hade sedan flera år ca 1,5 miljoner kronor placerat i fonder, styrelsen beslutade att föreningen inte skall ha pengar i fonder och eftersom dessa pengar var medlemmarnas så lade styrelsen ett förslag till stämman att dessa pengar skulle delas ut till medlemmarna, på stämman röstades ja till förslaget och medlemmarna fick avgiftsfria månader under oktober, november och december under 2020, även ett mindre avdrag på avgiften i januari 2021.

Ett bundet lån löpte ut under hösten 2020, i samband med det tog styrelsen ett helhetsgrepp kring föreningens lån, detta resulterar i låga lånekostnader jämfört med tidigare. Styrelsen har fördelat lånen med olika bindningstider vilket sprider risken för ökade räntekostnader när bindningstiden löper ut.

En sida av vår fasad har målats om, sidan som vetter mot vår parkering. Detta var den mest utsatta sidan där färgen blekts ordentligt. Det som målades var alla vita och bruna plåtdetaljer.

Styrelsen har själva ombesörjt radonmätning, lämnat ut och samlat in dosor. Resultatet var ok och vi har fått mätningen samt radonnivåerna godkända av Mölndals stad.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 lämnades oförändrade.

Årsavgift 2020: 614,7 kr/m²

Under 2020 delades fondförsäljningen upp mellan medlemmarna i form av avgiftsreducering.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/ lgh och blir totalt 205 776 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -148 946 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 966 000kr och avlyft från yttre fond med 35 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-02-03.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. I stämman deltog 12 personer varav 12 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 156 (159) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	124
--------------------	-----

Samägare	32
----------	----

Hyreslägenheter	20
-----------------	----

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Sernevall	Ledamot	Ordförande
Vanja Månborg	Ledamot	
Maria Jögi	Ledamot	Sekreterare
Eva Forsblad	Ledamot	Kassör
Helena Arvidsson	Ledamot	
Elbisa Kapetanovic	Ledamot	
Henrik Peterson, fyllnadsval 1 år	Ledamot	
Tage Nilsson	Suppleant	
Andreas Håkansson	Suppleant	
Dennis Zorko	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Henrik Peterson, Vanja Månborg, Maria Jögi, Eva Forsblad samt suppleanterna Tage Nilsson, Andreas Håkansson och Dennis Zorko.
- Föreningens firma tecknas av Thomas Sernevall, Vanja Månborg, Maria Jögi, Eva Forsblad, Helena Arvidsson och Elbisa Kapetanovic två i förening .
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 189 200 kr (exkl.sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelseledamöterna tele.nr i info.tavlor i trapphusen samt genom mail till styrelsen via föreningens hemsida.

Revisorer

Revisor har varit Anders Johansson och revisorssuppleant Tommy Gustavsson, valda av föreningen samt revisor Arthur Kozak som ordinarie och Malin Johannesson som suppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (kr)	6 085 214	7 534 521	7 536 401	7 512 714	7 390 894
Resultat efter finansiella poster	-2 887 838	636 005	-855 094	-181 674	-3 905 004
Kassalikviditet (%)	556,00	635,00	512,00	433,00	41,00
Soliditet (%)	55	56	56	56	54
Fond för yttre underhåll (kr)	4 092 912	2 126 912	1 774 541	0	536 593
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	615	615	615	609	588
Lån per kvm bostadsyta (kr)	6 593	6 593	6 593	6 593	6 593
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,24	2,70	2,50	2,80	3,40
Fastighetens belåningsgrad (%)	47	47	47	46	46
Taxeringsvärde (tkr)	170 000	170 000	122 000	122 000	122 000

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 508 963	9 704 964	2 126 912	-9 340 555	636 005	81 636 289
Avsättning till yttre fond			1 966 000	-1 966 000		0
Balansering av föregående års resultat:				636 005	-636 005	0
Årets resultat					-2 887 838	-2 887 838
Belopp vid årets utgång	78 508 963	9 704 964	4 092 912	-10 670 550	-2 887 838	78 748 451

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 670 551
årets förlust	-2 887 838
	-13 558 389

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 609 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 947 586
i ny räkning överföres	-13 219 803
	-13 558 389

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 085 214	7 534 521
Övriga rörelseintäkter	3	946 673	39 051
Summa rörelseintäkter		7 031 887	7 573 572
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-1 947 586	0
Driftskostnader	4	-5 233 608	-4 079 369
Övriga externa kostnader		-17 080	-31 834
Personalkostnader	5	-248 306	-183 331
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 004 225	-960 000
Summa rörelsekostnader		-8 450 805	-5 254 534
Rörelseresultat		-1 418 918	2 319 038
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	35 314	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 504 234	-1 683 018
Summa finansiella poster		-1 468 920	-1 683 033
Resultat efter finansiella poster		-2 887 838	636 005
Resultat före skatt		-2 887 838	636 005
Årets resultat		-2 887 838	636 005

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	136 135 903	136 006 505
Inventarier och installationer	9	31 231	39 854
Summa materiella anläggningstillgångar		136 167 134	136 046 359
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	0	1 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		136 167 134	137 546 359
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 614	6 541
Skattefordran	11	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 914	95 380
Summa kortfristiga fordringar		106 528	101 923
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 307 138	8 907 720
Summa kassa och bank		7 307 138	8 907 720
Summa omsättningstillgångar		7 413 666	9 009 643
SUMMA TILLGÅNGAR		143 580 800	146 556 002

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 213 927	88 213 927
Fond för yttre underhåll		4 092 912	2 126 912
Summa bundet eget kapital		92 306 839	90 340 839
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 670 551	-9 340 556
Årets resultat		-2 887 838	636 005
Summa ansamlad förlust		-13 558 389	-8 704 551
Summa eget kapital		78 748 450	81 636 288
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 13	21 200 000	63 500 000
Summa långfristiga skulder		21 200 000	63 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 13	42 300 000	0
Leverantörsskulder		369 104	385 445
Skatteskulder		27 583	10 483
Övriga kortfristiga skulder		112 142	79 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	823 521	944 402
Summa kortfristiga skulder		43 632 350	1 419 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 580 800	146 556 002

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Havrekornets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

I samband med övergången till K2 har föreningen gått från progressiv till rak avskrivning och avskrivningstiden på byggnaden har ändrats från 75 år till 120 år.

Inventarier	10 år
Markanläggningar	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Eget kapital

Föreningen förvärvade fastigheten via ett bolag år 2007, en så kallad paketering som har redovisats i enlighet med RedU9 alternativ 2.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har redovisat anskaffningsvärde för fastigheten som överstiger det skattemässiga värdet med 116 471 833 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten, värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens byggnadsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder *	4 440 051	5 920 068
Hysesintäkter	1 266 439	1 269 828
Hysesintäkter, garage och p-plats	370 021	341 625
Förråd	7 800	3 000
Övriga intäkter	902	0
	6 085 213	7 534 521

* Under 2020 (okt-dec) delades fondförsäljningen upp mellan medlemmarna i form av avgiftsreducering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	925 285	2 386
Övriga intäkter	21 388	36 665
	946 673	39 051

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	91 638	136 448
Reparationer	1 811 012	633 319
Teknisk administration inkl underhållsplan	986 776	957 096
-El	141 248	135 740
-Uppvärmning	816 060	873 833
-Vatten	384 414	358 494
-Sophämtning	295 462	298 737
Övriga fastighetskostnader	0	48 500
Fastighetsavgift	205 776	198 288
Försäkring	184 695	147 619
Kabel TV	122 772	119 906
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	13 907	23 024
Konsultarvoden	88 875	30 438
Förbrukningsinventarier	0	10 093
Övrigt	90 972	107 835
	5 233 607	4 079 370

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Arvoden	189 200	139 500
Sociala avgifter	59 106	43 831
Totala arvoden och sociala avgifter	248 306	183 331

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	143 913 481	143 913 481
Inköp	1 125 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 038 481	143 913 481
Ingående avskrivningar	-7 906 976	-6 967 624
Årets avskrivningar	-995 602	-939 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 902 578	-7 906 976
Utgående redovisat värde	136 135 903	136 006 505
Taxeringsvärden byggnader	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärden mark	78 000 000	78 000 000
	170 000 000	170 000 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 44 003 129 kr

Not 7 Resultat från värdepappersinnehav

	2020	2019
Resultat vid avyttringar	35 314	0
	35 314	0

Under året har Swedbank Räntefond Kort plus sålts.

Värdeförändringen vid försäljningstidpunkten var 44 929,69 kr. På vinsten betalas skatt med 9 615kr.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank, 2755032493	2,53	2027-04-23	21 200 000	21 200 000
Swedbank, 2755031990	0,609	löpande	21 150 000	21 150 000
Swedbank, 2755031727	0,576	löpande	21 150 000	21 150 000
			63 500 000	63 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			42 300 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 300 000 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 627	263 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 627	263 627
Ingående avskrivningar	-223 773	-203 125
Årets avskrivningar	-8 623	-20 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 396	-223 773
Utgående redovisat värde	31 231	39 854

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Försäljningar	-1 500 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 500 000
Utgående redovisat värde	0	1 500 000

Under året har Swedbank Räntefond Kort plus sålts.

Not 11 Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Hyses- och avgiftsfordringar	1 614	6 541
	1 614	6 541

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Trygg Hansa	63 403	54 715
Comhem	31 096	30 692
Anticimex	10 415	9 973
	104 914	95 380

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar.	83 500 000	83 500 000
	83 500 000	83 500 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	64 140	148 820
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	605 595	587 437
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 300
Upplupna styrelsearvode	3 000	3 000
Upplupna sociala avgifter	14 176	5 397
El	13 131	13 051
Fjärrvärme	108 979	122 739
Övriga poster		49 658
	823 521	944 402

Mölnadal 2021-____-____

Thomas Sernevall

Vanja Månborg

Maria Jögi

Eva Forsblad

Helena Arvidsson

Elbisa Kapetanovic

Henrik Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-____-____

BoRevision

Arthur Kozak
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Gustavsson
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havrekornet 1, org.nr. 769615-9719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havrekornet 1 för år 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn 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 Havrekornet 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisorn 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 tryggt 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.

Möndal den / 2021

Arthur Kozak
BoRevision AB

Anders Johansson
Förtroendevald revisor