

Årsredovisning

för

Brf Barnhuset 5

769605-1544

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	10

Styrelsen för Brf Barnhuset 5, med säte i Stockholms kommun, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Barnhuset 5 registrerades hos Bolagsverket 1999-12-09. Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 2001-11-28.

Föreningen förvärvade fastigheten Barnhuset 5 2002-01-31.

Den senaste upplaga av föreningens stadgar registrerades av bolagsverket 2019-02-02.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet, Barnhuset 5, förvärvades 2002-01-31 och är upplåten med äganderätt och belägen i Stockholms kommun på Drottninggatan 73A och Barnhusgatan 2.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Försäkrings AB.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten innehåller 34 stycken bostadslägenheter samt 5 st lokaler. Av lägenheterna, vars area totalt uppgår till ca 2 146 kvm, upplåts 33 stycken med bostadsrätt om 2 080 kvm och 1 styck (2 rum, 66 kvm) med hyresrätt. Lokalerna, vars area uppgår till ca 401 kvadratmeter, upplåts med hyresrätt. Tomtarean uppgår till 822 kvm och innehas med äganderätt.

Byggnadernas tekniska status

Byggnaden uppfördes 1886 av byggmästare P A Thorstensson efter ritningar av arkitekterna K Salin och A Lindegren och består idag av ett flerbostadshus i 8 våningar. Av dessa utgör 6 våningar bostäder medan entréplan och källare (vissa delar i souterräng) utgör lokaler samt lägenhetsförråd och tvättstuga.

Huset har byggts om 1935 då bland annat en gårdsflygel revs, lägenheterna delades upp, centralvärme och badrum installerades samt hiss (från 1908) moderniserades.

En genomgripande renovering och ombyggnation av huset har vidare skett under åren 2003-2004 i samband med att vinden byggdes om till lägenheter, varvid 3 bostadslägenheter tillskapades. Tvättstuga samt lägenhetsförråd flyttades till källaren samtidigt som hissen förlängdes en våning.

Renoveringen omfattade bland annat omläggning av plåttaket (ej grönmålade delar), byte av ledningar för vatten och avlopp (såväl stamledningar som horisontella dito), byte av elstigare, renovering av samtliga badrum, installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.

Utförda åtgärder

Huset bedöms efter den senaste renoveringen och stambytet i gott skick och underhålls löpande, bl a har följande åtgärder genomförts:

2006	Fönsterkarmar och fönsterbågar i fönster mot gatan renoverades
2007	Balkonger mot gården byggts
2011	Trapphusfönster renoverats år
2012	Fönster till källarlokalerna målades om
2013	Installation av bredbandsnät och uttag i samtliga lägenheter
2013	Underhållsspoling av avloppsstammar
2013	Byte av radiatorventiler
2014	Byte av termostater bytts på samtliga radiatorer och injustering värmesystemet
2014	Fönsterkarmar och fönsterbågar i fönster mot gården renoverades, samtidigt som innerglaset byttes mot energiglas.
2014	Grönmalade takytor som där plåten ej bytts målades om under .
2017	OVK-besiktning
2018	Delar av horisontell avloppsstam källaren bytts
2018	Renovering av trapphus
2019	Säkring av lösa delar på takfris skett, läckande takterrasser lagats och utrustning i tvättstugan bytts ut
2020	En brandskyddskonsult gick igenom byggnaden och brister i brandskyddet åtgärdades
2020	En av tre tvättmaskiner byttes

Kommande åtgärder

Utöver de närmsta åren ser styrelsen främst behov av nedanstående åtgärder. Styrelsen bedömer att de ryms inom underhållsplanen och att de kan utföras utan väsentliga avgiftshöjningar.

- Åtgärder för godkänd OVK.
- Upprustning av innergården.
- Ommålning och putsning av innerväggar i källaren.
- Underhållsmålning av fönster mot gatan.
- Målning och annat underhåll av fasaden mot gatan.

Andra händelser under räkenskapsåret

- Tillfälliga hyresnedsättningar för samtliga lokalhyresgäster
- Påbörjat arbete kring förbättringar av innergården

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	BanFast Förvaltning AB (sedan 1 juli 2020)
Städning	Ed's Städfirma och Byggtjänst Aktieföretag
Systematiskt brandskyddsarbete	Bransäkra Norden AB

Styrelsen

Styrelsen har under år 2020 haft följande sammansättning.

Namn Post Övrigt

Martin Pola	Ledamot	Ordförande
Robert Bruzelius Lidqvist	Ledamot	
Anna Linusson	Ledamot	
Mikael Ikonen	Ledamot	
Åsa Torpadie	Suppleant	
Katarina Stolt	Suppleant	
David Welander	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller två i förening av ledamöterna.

Protokoll

Styrelsen har under året hållit 14 stycken protokollförda möten, samt däremellan löpande kontakter via telefon och e-post i brådskande ärenden.

Revisor

Sylvia Ceamanos

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020.

Lån

Under 2020 har föreningen amorterat 115 452 kr av föreningens lån. Vid avgivande av årsredovisningen uppgick föreningens lån till 17 473 144 kr med snittränta om 1,015 procent

Årets resultat

Styrelsens målsättning är att föreningen ska nå nollresultat efter avskrivningar. Föreningen har haft ett positivt resultat under flera år på grund av framskjutna investeringar.

För 2020 redovisar föreningen ett nettoresultat på 283 754 kr (369 657 kr år 2019).

Händelser efter balansdagen

- Installation av elektroniskt passersystem
- Den fortsatta pandemin kan komma att påverka lokalhyresgästernas betalningsförmåga
- Byte av undercentral för fjärrvärme

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/hyror & avgifter	2 119	2 192	2 131	2 126	2 092
Resultat efter finansiella poster	284	370	54	225	186
Soliditet (%)	64	63	62	61	61
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	209	210	209	209	209
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 401	8 456	8 735	9 489	9 498

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	30 917 648	0	0	30 917 648
Kapitaltillskott balkonger	681 735			681 735
Upplåtelseavgift	1 090 625			1 090 625
Fond för yttre underhåll	1 104 115	0	42 224	1 146 339
Balanserat resultat	-2 079 625	369 657	-42 224	-1 752 192
Årets resultat	369 657	-369 657	283 755	283 755
Totalt	32 084 155	0	283 755	32 367 910

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 752 191
årets vinst	283 754
	-1 468 437

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgar	42 224
i ny räkning överföres	-1 510 661
	-1 468 437

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyror	1	2 118 641	2 191 662
Övriga intäkter	2	19 673	16 479
		2 138 314	2 208 141
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-562 621	-644 060
Övriga driftskostnader	4	-578 000	-462 683
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-114 499	-96 560
Personalkostnader	6	-58 078	-60 033
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8, 9, 10, 11, 13	-399 785	-399 785
		-1 712 982	-1 663 121
Rörelseresultat		425 332	545 020
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 578	-175 363
		-141 578	-175 363
Resultat efter finansiella poster		283 754	369 657
Årets resultat		283 754	369 657

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 027 805	39 194 283
Stambyte	8	8 432 772	8 529 130
Standardförbättringar	9	553 784	563 116
Balkongbyggnation	10	597 849	604 531
Fasad / Fönster	11	267 750	242 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	90 541	60 233
Trapphus	12	229 602	243 108
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	0	0
		49 200 103	49 436 401
Summa anläggningstillgångar		49 200 103	49 436 401
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 684
Övriga fordringar		28 545	23 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 218	78 162
		107 763	105 521
<i>Kassa och bank</i>		1 354 653	1 073 587
Summa omsättningstillgångar		1 462 416	1 179 109
SUMMA TILLGÅNGAR		50 662 519	50 615 510

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 917 648	30 917 648
Kapitaltillskott balkonger		681 735	681 735
Upplåtelseavgifter		1 090 625	1 090 625
Fond för yttre underhåll		1 146 339	1 104 115
		33 836 347	33 794 123
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 752 191	-2 079 625
Årets resultat		283 754	369 657
		-1 468 437	-1 709 967
Summa eget kapital		32 367 910	32 084 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 569 394	17 009 144
Summa långfristiga skulder		15 569 394	17 009 144
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 903 750	579 452
Leverantörsskulder		185 274	160 417
Aktuella skatteskulder		46 582	30 419
Övriga skulder		123 898	103 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		465 711	648 308
Summa kortfristiga skulder		2 725 215	1 522 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 662 519	50 615 510

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		283 754	369 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		399 785	399 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		683 539	769 442
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 684	-3 684
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 926	10 265
Förändring av leverantörsskulder		24 857	-192 514
Förändring av kortfristiga skulder		-146 150	61 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten		560 004	645 146
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-163 486	-66 926
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-163 486	-66 926
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-115 452	-579 452
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-115 452	-579 452
Årets kassaflöde		281 066	-1 232
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 073 587	1 074 819
Likvida medel vid årets slut		1 354 653	1 073 587

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Från och med räkenskapsåret 2014 övergår föreningen på frivillig grund till att upprätta årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen enligt BFNAR 2012:1 K3.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,1% av byggnadens anskaffningskostnad.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast en del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Stambyte	100 år
Standardförbättring	100 år
Balkongbyggnation	100 år
Fasad och fönster	50 år
Trapphus	20 år
Maskiner och andra tekn anl	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Avgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	433 728	436 770
Hyror bostäder	79 128	77 987
Hyror lokaler	1 492 228	1 582 260
Bredband	3 000	2 250
Fast.skatt m moms	108 455	92 395
Hyra lokal ej moms	2 100	0
	2 118 639	2 191 662

Not 2 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avgift	7 029	6 995
Balkong	4 200	4 800
Ersättning andrahandsuthyrning	3 127	0
Utdelning Brandkontoret	5 317	4 684
	19 673	16 479

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	-68 731	-132 049
El	-34 467	-34 281
Värme	-303 067	-328 714
Vatten och avlopp	-65 737	-79 614
Sophämtning/renhållning	-53 923	-48 039
Sotning	-8 184	0
Markytor, trädgård	0	-997
Källsortering	-28 511	-20 367
	-562 620	-644 061

Not 4 Övriga driftskostnader

	2020	2019
Städning	-27 475	-31 050
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 494	-1 182
Hisservice	-4 464	-4 681
Övriga fastighetskostnader	-27 416	-27 643
Fastighetsförsäkring	-50 884	-42 525
Bredband	-103 620	-100 255
Fastighetsskötsel	-46 017	-48 411
Fastighetsskatt	-200 586	-198 818
Konsultarvoden	-115 044	-8 118
	-578 000	-462 683

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltnings- och externa kostnader		
Fastighetsförvaltning	-62 349	-61 380
Bankkostnader	-4 901	-6 271
Föreningsavgifter	-5 030	-4 940
Förändring res revisor	-12 219	-8 969
Revisionsarvoden	-30 000	-15 000
	-114 499	-96 560

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-52 699	-46 300
Lagstadgade sociala avgifter	-5 379	-13 733
	-58 078	-60 033

Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 224 000	42 224 000
Utgående anskaffningsvärden	42 224 000	42 224 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 029 717	-2 776 373
Årets avskrivningar enligt plan	-253 344	-253 344
Utgående avskrivning enligt plan	-3 283 061	-3 029 717
Planenligt restvärde vid årets slut	38 940 939	39 194 283
Taxeringsvärde		
Byggnad	33 000 000	33 000 000
Mark	62 200 000	62 200 000
	95 200 000	95 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder inklusive mark	80 000 000	80 000 000
Lokaler inklusive mark	15 200 000	15 200 000
	95 200 000	95 200 000

Not 8 Stambyte

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Stambyte	9 635 852	9 635 852
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	9 635 852	9 635 852
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 106 722	-1 010 364
Årets avskrivningar enligt plan	-96 358	-96 358
Utgående avskrivning enligt plan	-1 203 080	-1 106 722
Planenligt restvärde vid årets slut	8 432 772	8 529 130

Not 9 Standardförbättringar

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	933 238	933 238
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	933 238	933 238
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-370 122	-360 790
Årets avskrivningar enligt plan	-9 332	-9 332
Utgående avskrivning enligt plan	-379 454	-370 122
Plaenligt restvärde vid årets slut	553 784	563 116

Not 10 Balkongbyggnation

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	668 210	668 210
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	668 210	668 210
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-63 679	-56 997
Årets avskrivningar enligt plan	-6 682	-6 682
Utgående avskrivning enligt plan	-70 361	-63 679
Planenligt restvärde vid årets slut	597 849	604 531

Not 11 Fasad / Fönster

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	275 000	275 000
Nyanskaffningar	31 250	0
Utgående anskaffningsvärde	306 250	275 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-33 000	-27 500
Årets avskrivningar enligt plan	-5 500	-5 500
Utgående avskrivning enligt plan	-38 500	-33 000
Planenligt restvärde vid årets slut	267 750	242 000

Aktivering om 31 250 kr. Värdeminskning har inte skett under året 2020 avseende posten fasad/fönster, då den färdigställdes i slutet på året.

Not 12 Trapphus

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	270 120	270 120
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	270 120	270 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-27 012	-13 506
Årets avskrivningar enligt plan	-13 506	-13 506
Utgående avskrivning enligt plan	-40 518	-27 012
Planenligt restvärde vid årets slut	229 602	243 108

Not 13 Maskiner och inventarier

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	108 776	41 850
Nyanskaffningar	45 370	66 926
Utgående anskaffningsvärde	154 146	108 776
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-48 543	-33 480
Årets avskrivningar enligt plan	-15 063	-15 063
Utgående avskrivning enligt plan	-63 606	-48 543
Planenligt restvärde vid årets slut	90 540	60 233

Not 14 Tak

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	86 866	0
Utgående anskaffningsvärde	86 866	0

Aktivering om 86 866 kr. Värdeminskning har inte skett under året 2020 avseende posten fasad/fönster, då projektet inte är färdigställt.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1	2022-01-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	1	2022-01-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek AB	0,88	2021-01-30	1 903 750	1 938 750
Stadshypotek AB	0,95	2023-01-30	4 764 000	4 800 000
Stadshypotek AB	0,94	2023-01-30	2 418 750	2 443 750
Stadshypotek AB	1,320	2022-10-30	1 886 644	1 906 096
			17 473 144	17 588 596
Kortfristig del			1 903 750	579 452

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	20 650 000	20 650 000
	20 650 000	20 650 000

Underskrifter

Stockholm

Martin Pola
Ordförande

Anna Linusson

Robert Bruzelius Lidqvist

Mikael Ikonen

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Barnhuset 5

Org.nr 769605-1544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Barnhuset 5 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Barnhuset 5 för räkenskapsåret 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.

Stockholm 2021-04-08



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor