

Bostadsrättsföreningen

Semaforen 1

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Semaforen 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2002-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Rälsen GA:1. Föreningens andel är 39,2 procent. Samfälligheten förvaltar grönytor, gångvägar, parkeringsplatser, carports, soprum, cykelrum, redskapsrum etc.

Styrelsen

Kjell Gunnar Gustafsson	Ledamot
Bengt Vilhelm Gustafsson	Ledamot
Kjell Olof Huddénus	Ledamot
Kenneth Harry Sjö	Ledamot

Nils Göran Olof Anderbrink	Suppleant
Bengt Rune Lundborg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Göran Olof Anderbrink, Bengt Vilhelm Gustafsson, Bengt Rune Lundborg och Kenneth Harry Sjö.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Hallander

Ordinarie Extern

RÅDEK

Valberedning

Daniel Fjällström

Sammanställande

Kerstin Gustafsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rälsen 1	2000	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.

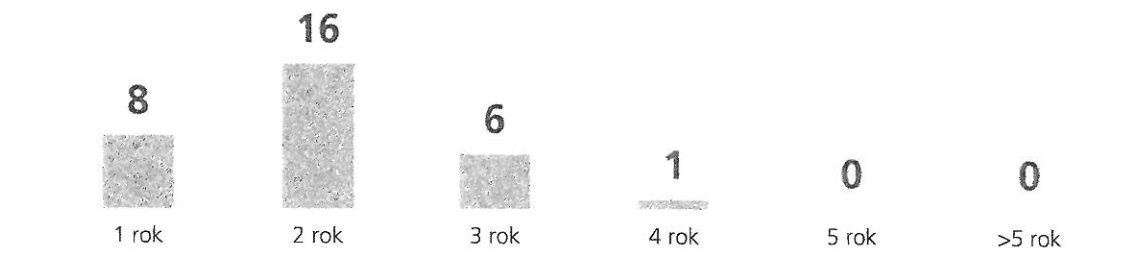
Värdeåret är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 119 m², varav 2 119 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

RÅLSEN GA:1

Kommentar

Föreningen ingår tillsammans med bostadsrättsföreningarna Semaforen 2 och 3 i gemensamhetsanläggningen RÅLSEN GA:1 omfattande samtliga grönområden (gräsmattor och planteringar), gångstigar, parkeringsplatser, carports, soprum, cykelrum och redskapsrum vilka är gemensam egendom för de tre föreningarna. Förvaltningen av gemensamhetsanläggningen sker genom s.k. delägarförvaltning, där varje förening representeras av två medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Förrådsdel i grovsoprummet	2019
Uppgraderad gårdsbelysning	2019
Ordningställande av gården	2018
Renovering av rökluckor	2018 - 2019
Komplettering av fasadrenovering	2018
Ny tvättmaskin	2018
Nytt kontorsutrymme	2018
Bredbandsinstallation	2017
Ny tvättmaskin	2017
Nya porttelefoner	2017
Renovering av fasaderna	2017
Renovering av portarna	2017
Plåtskoning av stolpar parkering	2016
Uppsättning av plattor på grunder	2016
Stam- och stuprörsspolning	2015
Byte av låssystem	2015
Justering av gårdsvägar och plattor	2015
Fasadförbättringar efter klotter	2014
Målning gårdshus och staket	2014
Planerat underhåll	År
Isolering av fuktgenomslag i väggen till Styrelserummet	2021
Översyn av dagvattensystemet på gården	2021
Uppgradering av hisselektroniken	2021
Skärmtak vid entreerna på gårdssidan	2023
Målning av cykelrum och sophus samt parkeringsstaket	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	SEVAB (Strängnäs stadsnät)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskydd	Anticimex
Städning gemensamhetsutrymmen	Boka Städ AB
Fastighetsskötsel	Strängnäs Fastighetsservice Anders Udd
TV, bredband	Telenor
Hissar	KONE
Yttre teknisk förvaltning, gårdsskötsel	Björkner Entreprenad AB
El, Vatten och Återvinning	SEVAB
Internetabonnemang	Quicknet AB
Optimering av fjärrvärmeundercentral	SEVAB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

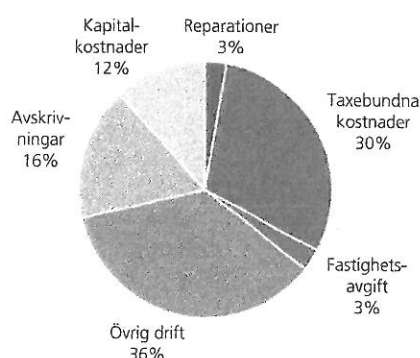
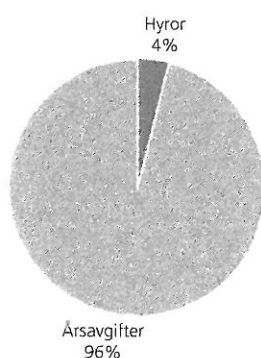
Ett av föreningens 3 lån hos Nordea har lagts om, med 3 års löptid.

Beloppet på föreningens räntelösa transaktionskonto hos SBC är onödigt högt. Styrelsen har därför beslutat att föra över en del till fondkontot hos Nordea.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 208 484	864 922
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 737 392	1 736 696
Finansiella intäkter	17	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	44 827
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 771
	1 737 409	1 834 294
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 159 090	1 217 348
Finansiella kostnader	193 017	205 154
Ökning av kortfristiga fordringar	1 233	0
Minskning av långfristiga skulder	99 708	68 229
Minskning av kortfristiga skulder	92 733	0
	1 545 781	1 490 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 400 112	1 208 484
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	191 628	343 562

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret fått 4 nya medlemmar, som vi hälsar hjärtligt välkomna!

På grund av Covid 19 / Coronapandemin har verksamheten inom föreningen varit ytterst begränsad och bara handlat om nödvändiga möten och insatser. Föreningsstämman genomfördes i soligt väder ute på vår fina gård, vilket fungerade väl.

Styrelsens förhoppning är att verksamheten, framför allt möjligheten att aktivera och engagera flera medlemmar, ska återgå till det normala under 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	788	788	788	788
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 994	8 041	8 073	8 094
Elkostnad/m ² totalyta	24	31	33	28
Värmekostnad/m ² totalyta	123	133	134	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	52	53	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	97	80	74
Soliditet (%)	46	46	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	114	43	-316	-106
Nettoomsättning (tkr)	1 737	1 716	1 710	1 711

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 119 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 937 280	0	0	13 937 280
Fond för yttre underhåll	309 946	42 380	-84 561	352 127
S:a bundet eget kapital	14 247 226	42 380	-84 561	14 289 407
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	517 070	-42 380	127 525	431 925
Årets resultat	114 072	114 072	-42 964	42 963
S:a fritt eget kapital	631 141	71 692	84 561	474 889
S:a eget kapital	14 878 367	114 072	0	14 764 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	114 072
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	559 449
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 380
summa balanserat resultat	631 141

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	631 141
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 737 392	1 715 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 728
Summa rörelseintäkter		1 737 392	1 736 696
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-987 935	-1 025 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 286	-111 525
Personalkostnader	Not 6	-77 869	-80 197
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 230	-271 230
Summa rörelsekostnader		-1 430 320	-1 488 578
RÖRELSERESULTAT		307 072	248 118
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 017	-205 154
Summa finansiella poster		-193 000	-205 154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		114 072	42 963
ÅRETS RESULTAT		114 072	42 963

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	29 519 386	29 790 616
Summa materiella anläggningstillgångar		29 519 386	29 790 616
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 519 386	29 790 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 442 670	1 249 809
Summa kortfristiga fordringar		1 442 670	1 249 809
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 200 000	1 200 000
		1 200 000	1 200 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 096	1 096
Summa kassa och bank		1 096	1 096
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 643 765	2 450 904
SUMMA TILLGÅNGAR		32 163 152	32 241 521

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 937 280	13 937 280
Fond för yttre underhåll	Not 11	309 946	352 127
Summa bundet eget kapital		14 247 226	14 289 407
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		517 070	431 925
Årets resultat		114 072	42 963
Summa fritt eget kapital		631 141	474 889
SUMMA EGET KAPITAL		14 878 367	14 764 296
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 782 877	16 938 605
Summa långfristiga skulder		16 782 877	16 938 605
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	155 728	99 708
Leverantörsskulder		72 343	185 614
Skatteskulder		86 986	84 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	186 850	169 164
Summa kortfristiga skulder		501 907	538 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 163 152	32 241 521

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 669 742	1 669 742
Hyror parkering	42 500	21 075
Hyror carport	25 200	25 200
Öresutjämning	-50	-50
	1 737 392	1 715 967

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Kommunalt bidrag	0	20 728
Övriga intäkter	0	0
	0	20 728

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 750	7 406
	Fastighetsskötsel beställning	11 163	42 332
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 018	31 392
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 336	24 759
	Städning entreprenad	58 332	66 688
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 500
	Hissbesiktning	6 858	13 348
	Myndighetstillsyn	20 025	0
	Soppantering	0	2 000
	Gård	0	13 814
	Serviceavtal	83 750	69 990
	Förbrukningsmateriel	9 201	7 079
	Teleport/hissanläggning	7 651	7 380
	Brandskydd	9 308	8 919
	Fordon	209	400
		302 602	314 007
Reparationer			
	Hyseslägenheter	5 281	0
	Tvättstuga	3 245	856
	Entré/trapphus	0	2 760
	Lås	5 103	575
	VVS	1 855	12 708
	Elinstallationer	3 468	2 791
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	25 092	16 625
	Hiss	0	5 680
	Mark/gård/utemiljö	0	4 786
		44 044	46 782
Periodiskt underhåll			
	Ventilation	0	73 500
	Tak	0	11 061
		0	84 561
Taxebundna kostnader			
	El	49 964	65 877
	Värme	260 196	281 782
	Vatten	106 528	109 409
	Sophämtning/renhållning	68 226	-25 971
		484 914	431 097
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	43 348	39 670
	Bredband	68 728	67 918
		112 076	107 588
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 299	41 592
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	987 935	1 025 627

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	14 500	10 583
	Revisionsarvode extern revisor	11 000	10 000
	Föreningskostnader	1 338	3 085
	Styrelseomkostnader	134	443
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 178
	Förvaltningsarvode	40 868	40 248
	Administration	17 066	29 281
	Korttidsinventarier	0	11 857
	Konsultarvode	3 430	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		93 286	111 525

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 548	68 600
	Kostnadsersättningar	592	796
	Sociala kostnader	6 729	10 801
		77 869	80 197

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	271 230	271 230
		271 230	271 230

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 123 000	34 123 000
	Utgående anskaffningsvärde	34 123 000	34 123 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 332 384	-4 061 154
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 230	-271 230
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 603 614	-4 332 384
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 519 386	29 790 616
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
		29 000 000	29 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 000 000	29 000 000
		29 000 000	29 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	43 653	42 420
	Klientmedel hos SBC	1 399 017	1 207 389
		1 442 670	1 249 809

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Nordea Stratega 10	8 426	1 200 000	1 353 019	1 200 000
			1 200 000	1 353 019	1 200 000

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	352 127	626 027
	Reservering enligt stadgar	42 380	42 380
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-84 561	-316 280
	Vid årets slut	309 946	352 127

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,980 %	5 601 850	5 601 850	2023-10-18
	Nordea	0,900 %	6 502 452	6 552 452	2022-07-20
	Nordea	1,035 %	4 834 303	4 884 011	2021-03-16
	Summa skulder till kreditinstitut		16 938 605	17 038 313	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-155 728	-99 708	
			16 782 877	16 938 605	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 159 965 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 185 720	20 185 720

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	19 714	20 336
	Avgifter och hyror	167 136	148 828
	Upplupna kostnader	0	0
		186 850	169 164

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har under vintern aktualiserat frågan om inglasning av balkongerna. Beslut i frågan avses att fattas på en extrastämma, eller på nästa föreningsstämma, som får besluta om inriktningen i frågan.

Alla 4 hissarna ska gås igenom och behovet av eventuellt större åtgärder ska undersökas, för att säkerställa funktionen på längre sikt.

Under vintern ska material till gårdens bänkar införskaffas och förberedas så att utbyte av virket kan ske under våren.

Entrédörrarna från gårdssidan ska slipas och fernissas.

Styrelsens underskrifter

STRÄNGNÄS den 15 / 3 2021



Kjell Gunnar Gustafsson
Ledamot



Bengt Vilhelm Gustafsson
Ledamot



Kjell Olof Huddénius
Ledamot



Kenneth Harry Sjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2021



Erik Hallander
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Semaforen 1

Org.nr 769603-4896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Semaforen 1 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret - har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-16 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 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 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. Risker 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 Semaforen 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Eskilstuna den 8 maj 2021



Erik Hallander

Auktoriserad revisor