

Årsredovisning
för
Brf Fredsduvan 15

769621-0652

Räkenskapsåret

2020

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kolonisten 14 och byggår 1944, förvärvades 2010-12-17 och består av adresserna Fredsgatan 5-7 samt Duvgränd 1 i Sundbyberg. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 38 lägenheter, varav 1 för närvarande är hyreslägenhet och resten bostadsrätter. Marken innehas med äganderätt. För uppvärmning är fastigheten ansluten till bergvärme.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2 481 kvm, varav boytan uppgår till 2 112 kvm (bostadsrättsyta 2 069 kvm och hyresrättsyta 43 kvm) och lokalytan till 369 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 38 lägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>
5 st	25 st	8 st

Lokaler

Till fastigheten hör 5 affärslokaler och 1 lagerlokal som alla hyrs ut, samt 1 lokal för styrelsens arbete och föreningens årsmöten.

Kabel TV och bredband

Samtliga lägenheter är via ComHem anslutna till kabel-TV-nätet. Anslutningen medger telefonabonnemang, bredband 100/10 Mbit och digital mottagning av ett basutbud av TV-kanaler för vilka kostnaderna är inkluderade i årsavgiften.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring som handläggs av Söderberg & Partners, Insurance Consulting AB med samarbetspartner Folksam, föreningen har tecknat ett kollektivavtal för tilläggsförsäkringarna som är inkluderad i årsavgiften. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens arbete.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel sker i egen regi och har i huvudsak utförts av medlemmarna Göran Ljungh, Bengt Karlsson och Per Björnerfors. Föreningen har under året anlitat Arcada AB för den ekonomiska förvaltningen.

Genomförda åtgärder under året

- Gårdsstädning inklusive ansning av buskar
- Brandskyddskontroll och montering brandvarnare på vinden
- Fortsatt byte av tryckstammar (kall&varm) till badrum
- Byte brunn plus avrinning på takaltan
- Renovering grovsoprum samt klinkers på golvet
- Kronreducering träd på gården

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2020	Fasadrenovering: Ny puts och färgning, ommålning fönster utvändigt samt balkongplattor
2019	Fortsatt byte av tryckstammar (kall&varm) till badrum Installerat ny teknik för styrning av belysning Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2018	Fortsatt byte av tryckstammar (kall&varm) till badrum Påbörjat byte av tryckstammar (kall&varm) till badrum Energideklaration utfört
2017	Byggt om torkrum och installerat torkskåp, ny torktumlare i tvättstugan, bytt ut kodlåsen till portarna, bytt till LED-belysning i trapphus och källare
2016	Installerat bergvärme istället för fjärrvärme
2013-2015	Byte av köksstammar Duvgränd 1 / Fredsgatan 5
2013	Ommålning utvändigt av samtliga fönster på fastigheten Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2012	Omläggning av yttertak
2011	Renovering av tvättstuga
2009	Radonmätning utförd med låga värden
2008	Energideklaration utförd Elstigar utbyta i fastigheten, elledningar/säkringsskåp utbyta i lägenheterna

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-09. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28.

Styrelse

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden och vidare haft fortlöpande kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter. Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-10 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Björnerfors	Ledamot, ordförande	Vald: 2010
Göran Ljung	Ledamot, kassör	Vald: 2013
Maria Montague	Ledamot, sekreterare	Vald: 2018
Ami Öberg	Ledamot, justerare	Vald: 2010
Bengt Karlsson	Ledamot, fastighetskötare	Vald: 2010

Liam Schoug	Suppleant
Mathias Rieger	Suppleant

Revisorer

Beatrice Fejde	Auktoriserad externrevisor	Sonora Revision AB
----------------	----------------------------	--------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Dennis Edvinsson och Alexander Romin.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-10 ute på gården pga Covid-19.

Information och kommunikation

Skriftlig information delas ut till medlemmar och hyresgäster, 2020 delades 4 st. informationsblad ut. Information om städdagar och dylikt anslås även på föreningens anslagstavlor i uppgångarnas entréplan. Föreningen är ansluten till "Bostadsrätterna Sverige". Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis.

Avtal

För hissen har föreningen ett serviceavtal med Elevate Stockholm AB. För städning av trapphus finns avtal med Optimal Service AB.

Andrahandsuthyrningar

Tre ansökning om andrahandsuthyrning har inkommit under året och således beviljats. Föreningen har nu två andrahandsuthyrning totalt.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand eller att avgiften för andrahandsuthyrning (10% av pbb per år) inte betalats i tid enligt bostadsrättslagens bestämmelser.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senaste årsskiftet 2020 genom en sänkning med 10%.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

Just nu är det planerade underhållet att fortsätta att byta ut trycksatta ledningsstammar (varm-kallvatten) i fastigheten. Detta kommer inte att ha någon påverkan på årsavgifterna då kostnaden för detta finansieras genom sparade reserver.

Finansiering av framtida underhåll

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll, samtidigt som pågående underhåll finansieras av sparade reserver. Reserverna placeras för närvarande delvis på räntebärande bankkonton.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningen har under våren lånat 4 mkr för att täcka underhåll av fasad och tak.

Vid föreningens bildande uppgick skuldsättningsgraden till 35 % av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 46 641 000 kr, varav markvärde 23 752 000 kr och byggnaderna 22 889 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För 2021 uppgår fastighetsavgiften till 1 444 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler som f. n är 2 841 tkr.

Styrelsen för Brf Fredsduvan 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 48 medlemmar. Under året har 5 bostadsrätter bytt ägare, 6 medlemmar har därav beviljats utträde och 6 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 48 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 275	1 355	1 437	1 522	1 508
Resultat efter finansiella poster tkr	-4 380	157	195	217	283
Soliditet (%)	90	100	100	99	88
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	365	406	456	498	506
Hyresintäkter bostäder kr/kvm hyresrättsyta	1 193	1 169	1 150	1 380	1 112
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 210	1 204	1 158	1 117	1 092
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	1 933	0	0	0	2 550
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	9	0	0	0	13
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	205	238	245	261	210
Totala underhållsreserver i tkr	5 469	9 543	9 079	8 577	5 707

Bostadsrättsyta 2 069 kvm, hyresrättsyta 43 kvm, lokalyta 369 kvm och total byggnadsyta 2 481

RB
NE EL
BW AO

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 927	7 458	551	-426	157	41 667
Disposition av föregående års resultat:				157	-157	0
Stadgeenlig avsättning			140	-140		0
Årets resultat					-4 380	-4 380
Belopp vid årets utgång	33 927	7 458	691	-409	-4 380	37 287

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-408 332
årets förlust	-4 379 756
	-4 788 088

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll

139 923

Nyttjande ur fond för yttre underhåll

690 478

i ny räkning överföres

-5 618 489

-4 788 088

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

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

RB
NE L.
BW AO

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 274 683	1 354 768
Summa rörelseintäkter	1	1 274 683	1 354 768
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-5 171 631	-740 546
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-95 877	-99 264
Personalkostnader	7	-53 220	-57 054
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-306 602	-306 602
Summa rörelsekostnader		-5 627 330	-1 203 466
Rörelseresultat		-4 352 647	151 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 068	6 033
Räntekostnader		-33 177	0
Summa finansiella poster		-27 109	6 033
Resultat efter finansiella poster		-4 379 756	157 335
Årets resultat	8	-4 379 756	157 335

RB
no GL
BR AO

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	38 991 516	39 298 118
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		394	0
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	10	401 492	471 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 318	44 661
Summa kortfristiga fordringar		448 204	516 508
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 029 067	2 022 999
Summa omsättningstillgångar		2 477 271	2 539 507
SUMMA TILLGÅNGAR		41 468 787	41 837 625

FB
OK GL
BK AO

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

41 384 448

41 384 448

Fond för yttre underhåll

690 478

550 555

Summa bundet eget kapital

42 074 926

41 935 003

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-408 332

-425 744

Årets resultat

-4 379 756

157 335

Summa fritt eget kapital

-4 788 088

-268 409

Summa eget kapital

37 286 838

41 666 594

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4 000 000

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

37 272

58 613

Skatteskulder

23 702

14 285

Övriga skulder

2 118

2 118

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

118 857

96 015

Summa kortfristiga skulder

181 949

171 031

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 468 787

41 837 625

AB
ML
BK
FL
AO

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

1% / 100 år

Fastighetsförbättringar

4-5% / 20-25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Bostadshyror kr / kvm hyresrättsyta

Anger den genomsnittliga årshyran från bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

Lokalhyror kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran från lokalhyresgäster under året per kvadratmeter total uthyrd lokalyta.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av det sparande till underhåll som föreningens ekonomi har genererat.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som återstår av det föreningens ekonomi har genererat under åren genom ; Ackumulerade avskrivningar, sparade resultat och erhållna upplåtelseavgifter vid försäljning hyresrätter.

JB
De GL
BK AO

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	755 487	839 429
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	12 040	7 320
Hyror bostäder	51 316	50 260
Hyror lokaler	446 341	444 242
Övriga intäkter	279	5 868
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	9 221	7 648
	1 274 684	1 354 767

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Städning, entreprenad	38 000	40 900
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	22 445	9 925
Hissbesiktning och serviceavtal	1 759	9 878
Kontroll -Tillsynsavgift	4 455	0
Serviceavtal värmeanläggning	5 275	0
Övrig fastighetsskötsel	149	0
	72 083	85 703

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation lås	0	202
	0	202

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll värmeanläggning	8 039	0
Periodiskt underhåll stammar	45 074	100 919
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	22 904
Periodiskt underhåll installationer	770	0
Periodiskt underhåll tak	777 500	0
Periodiskt underhåll fasad	3 713 380	3 392
Periodiskt underhåll fönster	36 500	0
	4 581 263	127 215

HB
ME FL
BR AO

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	150 491	160 423
Vattenkostnader	84 284	85 927
Sophämtning, grovsopor	55 199	54 251
Försäkring	44 440	40 161
Kommunikation (TV, Tele, IT)	101 159	105 927
Fastighetsskatt	82 712	80 736
	518 285	527 425

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	55 644	54 932
Revisionsarvode (extern revisor)	23 125	22 500
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	9 221	7 639
Kontorskostnader	87	3 080
Möteskostnader styrelse och stämma	161	3 500
Föreningsavgifter	5 500	5 400
Övriga förvaltningskostnader	2 139	2 212
	95 877	99 263

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2020	2019
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Sociala avgifter	6 720	11 554
	53 220	57 054

RB
GL
AO
BL

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och behöver visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	-4 379 756	157 335
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	306 602	306 602
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	4 581 263	127 215
Underhållsöverskott	508 109	591 152

Byggnadsytan är 2 481 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 205 kr/kvm (238 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 100 635	41 100 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 100 635	41 100 635
Ingående avskrivningar	-1 802 517	-1 495 915
Årets avskrivningar	-306 602	-306 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 109 119	-1 802 517
Utgående redovisat värde	38 991 516	39 298 118
Taxeringsvärden byggnader	22 889 000	22 889 000
Taxeringsvärden mark	23 752 000	23 752 000
	46 641 000	46 641 000
Bokfört värde byggnader	22 584 743	22 891 345
Bokfört värde mark	16 406 773	16 406 773
	38 991 516	39 298 118

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	0	12 570
Likvida medel på eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	401 492	459 277
	401 492	471 847

RB
SL
AG
Bil

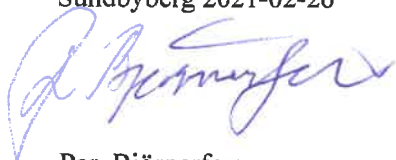
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	93 457	78 015
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
Upplupna räntor	7 400	0
	118 857	96 015

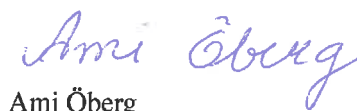
Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Sundbyberg 2021-02-26



Per Björnerfors
Ordförande



Ami Öberg



Bengt Karlsson



Göran Ljungh



Maria Montague

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20 i Stockholm



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredsduvan 15

Org.nr 769621-0652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredsduvan 15 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 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 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 Fredsduvan 15 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 20 april 2021



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor