

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Disponenten i Knivsta
Org nr: 769626-0061



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Disponenten i
Knivsta får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-23.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 748 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 74 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gredelby 7:81 i Knivsta kommun. På fastigheten finns två byggnader uppförda med totalt 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Disponentgatan 7 A-B samt Tegelmästargatan 22 A-B i Knivsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Summa
14	13	11	2	40

Dessutom tillkommer:

Lager/förråd	P-platser
1	40

Total tomtarea 3 882 m²

Total bostadsarea 2 962 m²

Årets taxeringsvärde 40 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 40 200 000 kr

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 332 tkr och planerat underhåll för 115 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2019 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov om ca 587 tkr. Avsättning för verksamhetsåret föreslås till 587 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	40 613
OVK	74 528

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mona Svelander	Ordförande	2022
Anette Engström	Vice ordförande	2021
Frida Petersson	Ledamot	2022
Lina Henriksson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Klang Eriksson	Suppleant	2022
Simon Jonsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Kjellström	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har under hösten 2020 genom entreprenör genomfört stamspolning på samtliga fastigheter och efter detta genomfört OVK besiktning (obligatorisk ventilationskontroll).

En större vattenläcka utomhus drabbade föreningen strax innan vintern vilket åtgärdades innan årsskiftet.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 158	2 097	2 022	1 953	1 885
Resultat efter finansiella poster	-673	-556	-339	-548	-876
Soliditet %	67	68	68	69	68
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	10	165	148	136	53
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	178	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	600	583	571	539	516
Lån, kr/m ²	10 007	10 033	10 058	10 082	10 106

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016–2019 inte är jämförbara med 2020.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 600 000	288 167	-3 276 836	-555 735
Disposition enl. årsstämmobeslut			-555 735	555 735
Reservering underhållsfond		77 500	-77 500	
Årets resultat				-673 255
Vid årets slut	66 600 000	358 767	-3 903 171	-673 255

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 903 171
Årets resultat	-673 255
Summa	-4 576 426

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfonden	-587 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	115 141
Att balansera i ny räkning i kr	- 5 048 285

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 158 068	2 096 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 562	154 105
Summa rörelseintäkter		2 302 630	2 251 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 576 885	-1 394 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 867	-192 317
Personalkostnader	Not 6	-70 791	-54 731
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-747 552	-747 552
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 000	0
Summa rörelsekostnader		-2 559 095	-2 388 876
Rörelseresultat		-256 465	-137 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	38	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-416 828	-417 894
Summa finansiella poster		-416 790	-417 861
Resultat efter finansiella poster		-673 255	-555 735
Årets resultat		-673 255	-555 735

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	91 639 382	92 386 933
Summa materiella anläggningstillgångar		91 639 382	92 386 933
Summa anläggningstillgångar		91 639 382	92 386 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 193	1 369
Övriga fordringar	Not 13	53	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	80 942	61 717
Summa kortfristiga fordringar		82 188	63 086
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	721 198	720 075
Summa kassa och bank		721 198	720 075
Summa omsättningstillgångar		803 386	783 161
Summa tillgångar		92 442 768	93 170 094

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	66 600 000	66 600 000	
Fond för yttre underhåll	358 767	288 167	
Summa bundet eget kapital	66 958 767	66 888 167	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 903 171	-3 276 836	
Årets resultat	-673 255	-555 735	
Summa fritt eget kapital	-4 576 426	-3 832 571	
Summa eget kapital	62 382 341	63 055 596	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 336 690	29 639 784
Summa långfristiga skulder		22 336 690	29 639 784
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 302 794	76 655
Leverantörsskulder	Not 17	82 789	73 948
Övriga skulder	Not 18	24 913	19 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	313 240	304 629
Summa kortfristiga skulder		7 723 736	474 714
Summa eget kapital och skulder		92 442 768	93 170 094

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 777 848	1 725 972
Hyror, lokaler	0	7 200
Hyror, p-platser	145 790	146 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 900	-10 800
Vattenavgifter	113 099	112 214
Elavgifter	131 231	123 111
Summa nettoomsättning	2 158 068	2 096 897

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	132 000	132 000
Övriga ersättningar	11 784	16 269
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	9
Övriga rörelseintäkter	600	5 467
Summa övriga rörelseintäkter	144 562	154 105

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-40 613	-6 900
Reparationer	-331 883	-128 614
Försäkringspremier	-43 741	-43 015
Kabel- och digital-TV	-119 520*	-99 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 408	0
Serviceavtal	-49 058	-49 375
Obligatoriska besiktningar	-74 528	-18 105
Bevakningskostnader	-14 222	-35 695
Snö- och halkbekämpning	-7 141	-104 629
Förbrukningsinventarier	-9 332	-6 612
Vatten	-263 995	-189 803
Fastighetsel	-243 423	-309 374
Uppvärmning	-194 312	-210 322
Sophantering och återvinning	-107 467	-93 388
Förvaltningsarvode drift	-55 241	-98 844
Summa driftskostnader	-1 576 885	-1 394 276

* Kostnaden har inte ökat utan bokades föregående år som IT-kostnader (se not 5)

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-118 237	-120 408
IT-kostnader	-2 853	-22 773
Arvode, yrkesrevisorer	-10 425	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 507	-5 234
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 633	-15 986
Representation	-2 916	-200
Kontorsmateriel	-2 660	-7 136
Medlems- och föreningsavgifter	-5 420	0
Bankkostnader	-2 217	-2 270
Övriga externa kostnader	0	-5 310
Summa övriga externa kostnader	-162 867	-192 317

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-39 998
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-6 000
Sociala kostnader	-10 791	-8 733
Summa personalkostnader	-70 791	-54 731

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-747 552	-747 552
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-747 552	-747 552

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga rörelsekostnader	-1 000	0
Summa övriga rörelsekostnader	-1 000	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38	33

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-416 758	-412 531
Övriga räntekostnader	-70	-5 363
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-416 828	-417 894

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	90 080 000	90 080 000
Mark	6 420 000	6 420 000
	96 500 000	96 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	96 500 000	96 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 113 067	-3 365 515
	-4 113 067	-3 365 515

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-747 552	-747 552
	-747 552	-747 552

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 860 618	-4 113 067
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	91 639 382	92 386 933
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	85 219 382	85 966 933
Mark	6 420 000	6 420 000

Taxeringsvärden

Bostäder	40 200 000	40 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	40 200 000	40 200 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	33 000 000	33 000 000
--	------------	------------

varav mark

	7 200 000	7 200 000
--	-----------	-----------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 193	1 369
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 193	1 369

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordringar	53	0
Summa övriga fordringar	53	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 021	43 741
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 921	17 976
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 942	61 717

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	271 000	176 000
Transaktionskonto	450 198	544 075
Summa kassa och bank	721 198	720 075

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	29 639 484	29 716 439
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 359	-76 655
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 273 435	0
Långfristig skuld vid årets slut	22 336 690	29 639 784

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,26%	2021-09-24	7 323 435,00	0,00	50 000,00	7 273 435,00
SWEDBANK	1,56%	2022-03-25	7 461 464,00	0,00	9 289,00	7 452 175,00
SWEDBANK	1,64%	2023-03-24	7 465 770,00	0,00	8 833,00	7 456 937,00
SWEDBANK	1,18%	2024-03-25	7 465 770,00	0,00	8 833,00	7 456 937,00
Summa			29 716 439,00	0,00	76 955,00	29 639 484,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 29 359 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	82 789	73 948
Summa leverantörsskulder	82 789	73 948

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-3 878	0
Skuld sociala avgifter och skatter	28 791	19 483
Summa övriga skulder	24 913	19 483

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	46 168	45 227
Upplupna driftskostnader	17 375	0
Upplupna elkostnader	23 504	27 927
Upplupna värmekostnader	25 183	25 848
Upplupna revisionsarvoden	13 000	14 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 011	191 377
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 240	304 629

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Knivsta 2021-02-21
Ort och datum

Mona Svelander
Mona Svelander

Anette Engström
Anette Engström

Frida Petersson
Frida Petersson

Lina Henriksson
Lina Henriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-12

TOMAS ERICSON, aukl. revisor
Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Disponenten i Knivsta, org.nr 769626-0061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Disponenten i Knivsta för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostadsrättsföreningen Disponenten i Knivsta för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Uppsala den 12 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

BRF Disponenten i Knivsta

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Disponenten i Knivsta i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

