

# Årsredovisning 2020

BRF TAVASTGATAN 31(STOCKHOLM)

769616-2986



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TAVASTGATAN 31(STOCKHOLM)

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

## **FÖRENINGEN ÄR REGISTRERAD HOS BOLAGSVERKET**

Föreningen registrerades 2007-03-23.

## **ÄKTA FÖRENING**

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och äger även dess mark.

## **FASTIGHETEN**

Fastigheten förvärvades av Svenska Bostäder 2009-05-29

Fastigheten har 36 lägenheter om totalt 1 601 kvm.

Varav 34 lägenheter upplåtna som bostadsrätter och 2 som hyresrätter.

Fastigheten har 1 lokal. En större lokal i mark/källarplan om 252 kvm med entré Timmermansgatan 10 som hyrs av Silence AB, benämnd YogaShakti. Ett mindre teknikutrymme på vinden med tillhörande antennplats på taket, hyrs av Telia Sverige AB. I källargången upplåter föreningen plats för teleskåp vilka även betjänar andra fastigheter, till TeliaSonera Sverige AB.

Fastigheten har även 2 mindre förrådsutrymmen på vinden för uthyrning, varav det ena sades upp till årsskiftet, vilket därmed är ledigt att hyra.

## **FÖRSÄKRING**

Fastigheten är försäkrad genom Söderberg & Partners hos Folksam.

## **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

Christer Strandgård	Ordförande
Jessika Nilsson	Sekreterare
Per Söderberg	Kassör
Maija-Liisa Vesterinen	Ledamot
Karl-Johan Alm	Suppleant
Ann-Charlotte Klein	Suppleant

Valberedning; Kristofer Johansson sammankallande och Harald Kåredal. Harald har dock avflyttat i dec -20.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. Därutöver ett flertal arbetsmöten för att förbereda ärenden och lägga förslag till styrelsen för beslut. Samt ytterligare ca 25 byggmöten med entreprenörer för byggande av ytterliggare en Balkong dels Relining av avloppsrör i källarvåning och mark, etapp 2. Därtill hörande besiktningar och upphandlingar med entreprenörerna. Ett flertal syner före och efter ombyggnader som utföts av medlemmar i sina lägenheter av stomme/ledningar etc som föreningen ansvarar för, med även hörande vatten- och värmeavstängningar.

### **REVISOR**

Parameter Revision AB, Marie Nordlander, Revisor

### **FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13, i Hartwickska huset, S:t Pålsgatan 39 C , Stockholm

### **MEDLEMMAR**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året blev 6 st och avgående 6 st.

Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 st medlemmar i föreningen.

Överlåtelse av 4 st bostadsrättslägenheter har skett, lgh 3, 8, 11, 21.

### **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

För ekonomisk förvaltning har föreningen avtal med företaget NABO Group AB.

För teknisk förvaltning har föreningen tecknat avtal med olika företag, bl.a. för; Städning av trapphus och gemensamma utrymmen, vilka även bistår med viss hjälp av tekniska tjänster. Dels för; Snöskottning av tak, Kontroll av takvärmeanläggning, Kontroll och underhåll av utrustning i tvättstugan, Hiss- och Fastighetsjour.

Föreningen har även ett tecknat medlemskap i Bostadsrätterna Sverige, vilken nyttjas för konsultation i olika juridiska frågor som uppkommer dels även ordnar kurser/utbildning för styrelseledamöter i olika ämnen

### **MEDLEMSMÖTEN - INFORMATION**

Styrelsen har gett information om det underhållsarbete med "Relining av fastighetens avloppsrör / Etapp 2" som utförts i källarvåning och mark, vilket skett efter midsommar och tidig höst, gällande avstängning av vatten och avlopp. med ca 10 st info-blad. Dels givit ut 7 st medlemsblad med information om vad som pågår/händer i föreningen i övrigt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året under februari påbörjades entreprenaden för att bygga ytterliggare 1 st balkong belägen på innergården, till en ny medlem som tecknade avtal med föreningen om detta. Entreprenaden slutfördes under början av april.

Efter midsommar i två veckor pågick entreprenadarbetet i källarvåning och mark, med att fodra fastighetens resterande avloppsledningar inuti med plast, så kallad "Relining", etapp 2. Total vatten- och avloppsavstängning var tvunget att utföras till delar under de två veckorna. Återställningsarbetena pågick sedan under augusti och blev klart till början av september.

Under året har även mindre upphandling och genomförande av följande underhållsåtgärder utförts: Ansning av träd och buskar på gården, byte av några läckande värme-ventiler i källaren, Entrédörr lagad och ommålad. Därtill mindre småreparationer samt borttagande av klotter på våra fasader mot gata.

Styrelsen beslöt att medge inkomsten begäran om hyresnedsättning från vår lokalhyresgäst Silence AB för april-juni med 50%, mot angivet skäl, att deras inkomster minskat väsentligt pga av den epidemi som pågick med coronavirus. Styrelsen ansökte därefter om hyresstöd från länsstyrelse / boverket vilket beviljades till 50% av den hyresnedsättning som medgivits. Då osäkerhet rådde om erhållande av hyresnedsättning vidtog styrelsen en avgiftshöjning med 25 % för medlemmarna fr 1 juli för att täcka utebliven intäkt som sedan därefter återtog den 1 dec, då inkomstbortfallet blivit återställt.

### **EKONOMI**

Styrelsen beslöt i december 2020 att höja avgifterna för bostadsrätterna med 4 % från 1 feb 2021 i lagd budget för 2021, sett mot de prishöjningar som skett sedan 2 år tillbaka från föregående avgiftshöjning.

För hyresrätterna (2 st) slöts överenskommelse med hyresgästerna om en hyreshöjning om 1,0 % att gälla från 1 jan 2021.

Hyresavtalet med Silence AB / YogaShakti har sagt upp för hyres-villkorsregering i slutet av november, att vid överenskommelse träda i kraft den 1 oktober 2021 med 3 års förlängning.

Föreningen har amorterat av lån med 0,4 Mkr, vilket utgör en minskning av långfristiga skulder, till en total lånesumma av 2,9 Mkr. Amorteringen har skett mot de lån som upptagits för det entreprenadarbete som utförts, för att resp medlem ska kunna erhålla kapitaltillskott.

Styrelsen kommer i enlighet med stämmobeslut 2020 fördela arvodet (ett och ett halvt prisbasbelopp inkl. skatt och exkl. sociala avgifter) inom sig. Arvodet betalas ut först i april 2021 med 70.950kr.

I tidigare entreprenad gällande Balkonger så har föreningen bestridit den slutfaktura som erhållits i april 2019 till den del som vi anser att entreprenören inte utfört i enlighet med kontraktshandlingar, och därmed innehållit ca 85 tkr. Ärendet ligger hos entreprenören för vidare åtgärd. Föreningen har ännu inte erhållit något besked efter vårt bestridande i maj -19. Återkommer inte entreprenören med krav på sin fordran till kronofogdemyndigheten eller läns/tingsrätt så förfaller fordran efter två år (maj 2021). Om så sker, kommer

beloppet att fördelas tillbaka till de medlemmar för de 5 st lgh som utfört inbetalningen, till den del som motsvarar deras resp insats.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 267	1 284	1 237	1 109
Resultat efter fin. poster	-241	-781	-248	-299
Soliditet, %	93	93	94	91
Yttre fond	103	632	584	523
Taxeringsvärde	52 303	52 303	40 703	40 703
Bostadsyta, kvm	1 601	1 601	1 601	1 601
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	364	329	316	306
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 816	2 066	1 499	2 723
Genomsnittlig skuldränta, %	0,75	2,00	3,76	2,57
Belåningsgrad, %	5,56	6,32	4,75	8,62

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	45 911	-	-	45 911
Upplåtelseavgifter	5 450	-	-	5 450
Fond, yttre underhåll	632	-	-529	103
Direkt kapitaltillskott	725	-	216	941
Balanserat resultat	-2 593	-781	529	-2 844
Årets resultat	-781	781	-241	-241
<b>Eget kapital</b>	<b>49 344</b>	<b>0</b>	<b>-25</b>	<b>49 319</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 844
Årets resultat	-241
<b>Totalt</b>	<b>-3 086</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	55
Att från yttre fond i anspråk ta	-158
Balanseras i ny räkning	-2 983
	<b>-3 086</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 267	1 284
Rörelseintäkter		29	17
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 296</b>	<b>1 302</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 087	-1 588
Övriga externa kostnader	8	-101	-115
Personalkostnader	9	-92	-98
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241	-229
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 521</b>	<b>-2 029</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-225</b>	<b>-727</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-24	-58
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-17</b>	<b>-54</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-241</b>	<b>-781</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-241</b>	<b>-781</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	52 164	52 200
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 164</b>	<b>52 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 164</b>	<b>52 200</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5
Övriga fordringar	13	10	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	72	63
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82</b>	<b>68</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		628	1 003
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>628</b>	<b>1 003</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>710</b>	<b>1 072</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 874</b>	<b>53 272</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 302	52 086
Fond för yttre underhåll		103	632
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 405</b>	<b>52 718</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 844	-2 593
Årets resultat		-241	-781
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 086</b>	<b>-3 373</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 319</b>	<b>49 344</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0	0
Skulder till kreditinstitut	15	800	3 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>800</b>	<b>3 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 101	1
Leverantörsskulder		187	205
Skatteskulder		151	148
Övriga kortfristiga skulder		34	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	282	263
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 755</b>	<b>628</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 874</b>	<b>53 272</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tavastgatan 31(Stockholm) har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

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

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hyresintäkter, bostäder	148	148
Hyresintäkter, lokaler	514	503
Intäktsreduktion	-77	0
Årsavgifter, bostäder	536	485
Övriga intäkter	169	164
Övriga årsavgifter	6	3
<b>Summa</b>	<b>1 296</b>	<b>1 302</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	16	24
Fastighetsskötsel	7	7
Snöskottning	5	5
Städning	35	34
Trädgårdsarbete	3	4
Övrigt	4	4
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>78</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	35	53
<b>Summa</b>	<b>35</b>	<b>54</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
2019 Installation 3 fas el	-6	119
2019 Balkonger	-4	10
2019 Relining Etapp 1	-4	733
2020 Relining Etapp 2	384	0
2020 Klinker golv i källare samt i Hiss.	21	0
2020 Balkong lgh 35	-6	0
Övrigt	0	18
<b>Summa</b>	<b>386</b>	<b>880</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	18	25
Sophämtning	36	31
Uppvärmning	269	258
Vatten	45	50
<b>Summa</b>	<b>369</b>	<b>363</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	120	110
Fastighetsförsäkringar	21	19
Fastighetsskatt	76	75
Kabel-TV	10	10
<b>Summa</b>	<b>228</b>	<b>213</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	59	59
Konsultkostnader	8	11
Revisionsarvoden	16	16
Övriga förvaltningskostnader	17	27
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>115</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	6	1
Sociala avgifter	15	18
Styrelsearvoden	71	71
Övriga personalkostnader	0	8
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>98</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	23	57
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>58</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	53 362	51 462
Årets inköp	204	1 900
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>53 566</b>	<b>53 362</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 162	-948
Årets avskrivning	-241	-214
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 402</b>	<b>-1 162</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>52 164</b>	<b>52 200</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 136</i>	<i>24 136</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 303	18 303
Taxeringsvärde mark	34 000	34 000
<b>Summa</b>	<b>52 303</b>	<b>52 303</b>
<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	150	150
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-150	-135
Avskrivningar	0	-15
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-150</b>	<b>-150</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10	0
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	30	31
Försäkringspremier	7	6
Förvaltning	20	15
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>63</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2021-03-28	0,86 %	400	800
SEB	2021-03-28	0,52 %	900	900
SEB	2024-08-28	0,54 %	800	800
SEB	2021-09-28	0,30 %	800	800
<b>Summa</b>			<b>2 900</b>	<b>3 300</b>

*Varav kortfristig del* 2 100

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
Förutbetalda avgifter/hyror	111	109
Löner	71	70
Sociala avgifter	22	22
Uppvärmning	50	32
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	6	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	5
<b>Summa</b>	<b>282</b>	<b>263</b>



NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 000	13 000
<b>Summa</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, 13 - 4 - 21

Ort och datum

Christer Strandgård

Christer Strandgård  
Ordförande / Fastighetsansvarig

Jessika Nilsson

Jessika Nilsson  
Sekreterare

Maija-Liisa Vesterinen

Maija-Liisa Vesterinen  
Medlemsansvarig

Per Söderberg

Per Söderberg  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 14

Marie Nordlander

Parameter Revision AB  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tavastgatan 31

Org.nr. 769616-2986

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tavastgatan 31 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tavastgatan 31 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

14/4 2021

Parameter Revision AB

*Marie Nordlander*

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor