

Årsredovisning för
Brf Milan i Upplands Väsby
716421-2321

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10
Noter till balansräkning	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Milan i Upplands Väsby, 716421-2321 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta del av mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet efter ansökan.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har genom upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby Kommun.

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt Fastigheten, Grimsta 217:1 i Upplands Väsby. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokal, uppfördes 1991. Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-13 hos Bolagsverket.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 144 kvm. Taxeringsvärdet är 56 000 tkr varav byggnadsvärdet är 41 000 tkr och markvärdet 15 000 tkr.

Fullvärdesförsäkring genom Nordeuropa Försäkring.

Föreningen är en s.k. privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (SFS 1999:1229 och de därefter av Regeringen fastställda ändringar i lagen) och utgör i enlighet med detta en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

<i>Kategori</i>	<i>Antal objekt</i>	<i>Total yta (m2)</i>
Bostäder	54	4 334
Garage		810
	54	5 144

Fastighetsadresser

Svedjevägen 1-5
Svedjevägen 9-27

Förvaltning

Föreningens centrala avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Städning av trapphus
Elleverantör
Distribution Digital-TV
Parkeringsövervakning
Ventilation
Tvättstugor
Sophämtning
Värmepumpar
Snöröjning
Markskötsel
Vatten
Brandsäkerhetskontroll

Leverantör

RENEW Ekonomi AB med byte till RENEW Service AB
Breddens ekonomi städ med byte till Public Clean AB
Fortum Markets AB
COMHEM
AIMO park AB
Energiförädling Europa AB
Norr-Väst Hushållsservice AB
Upplands Väsby Kommun
Kylgruppen
RENEW Service AB
RENEW Service AB
Upplands Väsby Kommun
Brandexperten

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

Väljs för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

För- och Efternamn

Stig Löfgren
Thomas Eriksson
Ann-Sofi Wiman
Anne-Louise Bergman
Erikas Laurinaitis

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot

Suppleanter

Ewa Johnson
Vytautas Liulia

Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen med två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor, Peter Åsheim. Allians Revision & Redovisning AB

Valberedning

Valberedning har varit Ulf Jordan och Carlos Hagel med Ulf Jordan som sammankallande.

Ekonomisk översikt

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 113	4 045	4 084	4 083	4 037
Årets resultat	-1 531	-321	-219	-584	-363
Fond för yttre underhåll	8 342	7 304	6 267	5 229	4 941
Belåning, kr/kvm bostadsyta	10 579	10 722	10 840	10 970	10 938
Räntekänslighet*	11	11	11	11	12
Soliditet, %	22	22	23	24	24
Årsavgift bostäder, kr/kvm	911	911	911	911	911
Utrymme för underhålls- och återinvesteringar**	223	164	185	115	159

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Medlemsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera för förvaltning och underhåll av föreningens fastigheter, fastställa 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 beräkningarna. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningsplan för underhållet. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Försäkring

I försäkringen har tidigare ingått kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. (OBS detta kollektiva bostadsrättstillägg upphörde 2020 genom förändrade villkor hos försäkringsbolaget).

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal med bastu vid Svedjevägen 27

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-08 (framskjutet på grund av pandemi).

Styrelsemöten

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden, två konstituerande möten och det har hållits två stämmor, varav den ena var en extra stämma.

Överlåtelser

Av föreningens 54 bostadslägenheter har 4 st. överlåtit under året.

Överlåtelse- pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgift tas ut enligt gällande regler och betalas av köpare/låntagare/uthyrare.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 67 stycken medlemmar. Under året har 6 medlemmar utträtt. Vid årets slut hade föreningen 66 stycken medlemmar. Medlem är en person som äger eller är delägare av en lägenhet som föreningen upplåter med bostadsrätt.

Covid-19

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet och resultat negativt.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2020	Modifiering, service och justering av fläktar
2020	Installering av fiber till samtliga lägenheter och lokalen.
2020	Varje lägenhet fick en brandvarnare i december.
2020	Målning av fasader hus 1, 21-25
2020	OVK slutförd

Bygglov balkoninglasning

Föreningen har fått avslag från kommun för sin ansökan om bygglov för inglasning.

Genom åren utfört större underhåll och investeringar:

År	Åtgärd
2014-2016	Byte av ventilationssystem
2016	Byte av bastuaggregat
2016	Ny informationstavla
2007-2010	Installation av bergvärme
2017	Kodlås till entrédörrar
2017	Nya fläktar till tvättstugorna
2017-2018	Byte av garageportar
2017	Målning av garagelängor påbörjades
2018-2019	Renovering av föreningslokalen

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för nästa räkenskapsår visar ett resultat på -724 tkr. Årsvgifterna kvarstår, inga förändringar.

Lån

Styrelsen har påbörjat förhandlingar med SBAB kring 2 lån som kommer att omsättas under år 2021.

Planerade underhåll och investeringar

Följande åtgärder planeras de närmast kommande åren:

År	Åtgärd
2021-2022	Fortsatt målning av fasader
2021	Påbörja byte av gatubelysning till LED
2021	Byte av armaturer i trapphus
2021	Stampolning
2021	Målning av trapphus
2023	OVK
2024-2025	Underhåll yttre ytor

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 687 985	7 304 186	-5 045 576	-491 968
Vinstdisp. enligt stämmobeslut		1 037 500	-1 529 468	491 968
Årets resultat				-1 530 683
Vid årets slut	11 687 985	8 341 686	-6 575 044	-1 530 683

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-6 575 044
Årets resultat	-1 530 682
	<hr/> -8 105 726

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-8 105 727
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 014 002
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-150 000
	<hr/> -6 241 725
Balanserat resultat efter disposition	

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 341 686
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 864 002
	<hr/> 6 477 684
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 113 204	4 045 412
		<u>4 113 204</u>	<u>4 045 412</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 830 668	-2 170 873
Planerat Underhåll	4	-2 019 002	-104 400
Fastighetsskatt		-74 358	-77 364
Personalkostnader		-131 823	-249 978
Avskrivningar	5	-748 332	-1 164 000
		<u>-4 804 184</u>	<u>-3 766 615</u>
Rörelseresultat		<u>-690 980</u>	<u>278 797</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	1 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-839 844	-772 360
		<u>-839 703</u>	<u>-770 765</u>
Årets resultat		<u>-1 530 683</u>	<u>-491 968</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	7	55 970 682	56 809 014
Inventarier	8	-	-90 000
		<u>55 970 682</u>	<u>56 719 014</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 970 682</u>	<u>56 719 014</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		8 348	24 110
Övriga fordringar		98 148	25 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>39 665</u>	<u>21 600</u>
		146 161	71 113
Kassa och bank	10	<u>2 321 720</u>	<u>4 005 741</u>
		2 321 720	4 005 741
Summa omsättningstillgångar		<u>2 467 881</u>	<u>4 076 854</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 438 563</u>	<u>60 795 868</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 687 985	11 687 985
Yttre underhållsfond		8 341 686	7 304 186
		<u>20 029 671</u>	<u>18 992 171</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 575 044	-5 045 576
Årets resultat		-1 530 683	-491 968
		<u>-8 105 727</u>	<u>-5 537 544</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	45 957 874
		-	<u>45 957 874</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	45 954 624	509 750
Leverantörsskulder		18 893	176 337
Skatteskulder		-	-8 601
Övriga skulder		-	61 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	541 102	643 970
		<u>46 514 619</u>	<u>1 383 367</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>58 438 563</u>	<u>60 795 868</u>

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årstredovisningen är upprättad i enlighet med bokföringslagens regler om årsbokslut och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2017:3) om årsbokslut. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsprinciper.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 83 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp vamed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>Avskrivningstakt</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	83	2074
Fastighetsförbättringar	Linjär	22	2022
Tvättstuga	Linjär	20	Slutavskrivet
Värmepump/Kylanläggning	Linjär	20	Slutavskrivet
Inventarier	Linjär	10	Slutavskrivet

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Lägsta avsättningen regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	75 000	191 025
Löner till timanställda	23 400	-
Övriga ersättningar	1 400	19 375
Sociala avgifter	32 023	39 578
	<u>131 823</u>	<u>249 978</u>

PK

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 939 188	3 950 280
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	110 482	67 841
Övriga intäkter	62 734	27 291
	<u>4 112 404</u>	<u>4 045 412</u>

Not 3 Drift

	2020-12-31	2019-12-31
El	432 389	535 420
Vatten	154 117	160 170
Avfallshantering	132 536	150 824
Städning	162 604	118 348
Kabel TV	37 578	61 407
Fastighetsskötsel	-	430 405
Markskötsel	240 219	-
Ekonomisk Förvaltning	69 394	-
Energioptimering	116 119	-
Brandsäkerhetsavtal	11 045	-
Fastighetsförsäkringar	59 464	56 009
Reparationer	112 702	521 778
Vattenskador	92 634	-
Exern revision	36 376	-
Konsultkostnader	69 956	-
Övrigt	103 535	136 512
	<u>1 830 668</u>	<u>2 170 873</u>

Not 4 Planerat Underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Planerat Underhåll av bostad	5 000	-
Planerat Underhåll av värme	106 189	-
Planerat Underhåll av gemensamma utrymmen	69 156	-
Planerat Underhåll av lokal	-	35 900
Planerat Underhåll av markytor	-	68 500
	<u>180 345</u>	<u>104 400</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	753 265	996 000
Ombyggnader	85 067	168 000
Förändr. överavskr. maskiner och inventarier	-90 000	-
Summa	<u>748 332</u>	<u>1 164 000</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	837 689	772 360
Räntekostnader, övriga	2 155	-
Summa	<u>839 844</u>	<u>772 360</u>

Not 7 Byggnader och Mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början Byggnad	64 724 379	64 724 379
	<u>64 724 379</u>	<u>64 724 379</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början Byggnad	-10 750 365	-9 676 365
-Årets avskrivning enligt plan	-838 332	-1 074 000
	<u>-11 588 697</u>	<u>-10 750 365</u>
MARK	2 835 000	2 835 000
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	55 970 682	56 809 014

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde Byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde Mark	15 000 000	15 000 000
Summa taxeringsvärde	56 000 000	56 000 000

Not 8 Inventerier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 377	75 377
Vid årets slut	<u>75 377</u>	<u>75 377</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-165 377	-75 377
-Överavskrivning	-	-90 000
-Återföring av överavskrivning	90 000	
Vid årets slut	<u>-75 377</u>	<u>-165 377</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-90 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	12 620	21 600
Kabel-TV	27 045	-
	<u>39 665</u>	<u>21 600</u>

Not 10 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB Transaktionskonto	2 318 451	4 005 311
Handkassa	3 269	430
	<u>2 321 720</u>	<u>4 005 741</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
SEB	22730223	1,70	Rörligt lån	13 646 958	13 846 958
SEB	22730274	1,70	Rörligt lån	15 809 458	15 959 458
SEB	22730363	1,41	Rörligt lån	15 896 958	16 046 958
SEB	40861920	1,46	Rörligt lån	601 250	614 250
				45 954 624	46 467 624

Nästa års beräknade amortering -
Nästa års låneomsättning som förnyas -45 954 624

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del -

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 389 624

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	55 727 000	55 727 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	55 727 000	55 727 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	323 006	307 683
Upplupen räntekostnad	22 501	22 439
Upplupen EI	49 674	112 827
Upplupen revision	25 000	37 055
Upplupen ekonomisk förvaltning	-	95 148
Upplupen mäklare lån	69 956	-
Upplupen arvode	-	27 300
Upplupna sociala avgifter	50 965	-
Övrigt	-	41 518
	541 102	643 970

Underskrifter

Upplands Väsby 2021-.....⁰⁵⁻⁰¹



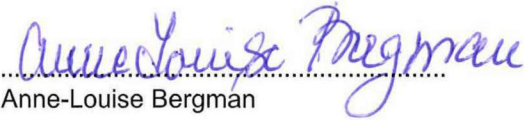
Stig Löfgren
Styrelseordförande



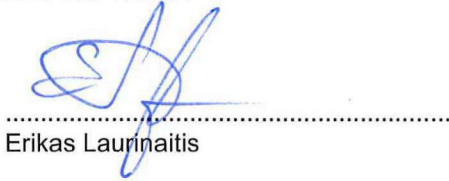
Thomas Eriksson



Ann-Sofi Wiman



Anne-Louise Bergman



Erikas Laurinaitis

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-.....⁰⁵⁻¹⁰



Peter Åsheim
Auktoriserad revisor
Allinas Revision & Redovisning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Milan i Upplands Väsby
Org.nr 716421-2321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Milan i Upplands Väsby 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 revisionsssed 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 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-07-03 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 revisorssed 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 Milan i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Det har noterats att föreningen har haft väsentliga eftersläpningar i bokföringen under första halvåret av räkenskapsåret 2020 varför föreningen bryter mot BFL 5 kap. 2§ och anmärkning krävs. Hanteringen av bokföringen har dock blivit bättre under slutet av 2020.

Stockholm den 10 maj 2021



Peter Åsheim
Auktoriserad revisor