



Årsredovisning 2020

Brf Revskär 4

Org nr 769616-3703

M

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress; Larsbodavägen 53, 55, 57 och 59, 123 41 FARSTA

Mail; styrelsen@ravskar.se

www.revskar.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Revskär 4 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-13.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adress Larsbodavägen 53, 55, 57 samt 59. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1974.

Den totala byggnadsytan uppgår till 14 734 kvm, varav 14 088 kvm utgör lägenhetsyta och 646 kvm lokalyta. I föreningen finns 105 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	1 st.
3 rum och kök	80 st.
4 rum och kök	63 st.
5 rum och kök	8 st.
6 rum och kök	8 st.

Av dessa lägenheter är 133 upplåtna med bostadsrätt och 27 med hyresrätt. Föreningen har även 2 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 20 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.



Tidigare års genomförda åtgärder	År
Brandskyddsarbete	2019
Upphandling bokningssystem tvättstuga	2019
OVK	2019
Upphandling underhållsplan	2018
Åtgärder i samband med ventilationskontrollen	2018
Målning av hissrum och trapphus	2017
Renoveringsarbeten och konstinstallationer i entréer	2017
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2017
Nya hissar i 57:an och 59:an	2016
Målning och dekorationsmålning utanför hissarna	2016
Magnolia lund och trädfällning	2016
Trädplantering (magnolior)	2015
Beläggning gatsten av ytan trottoaren	2015
Utveckling av parkmark och planteringsytor	2013
Stambyte	2012
Förnyelse av parkmark och planteringsytor	2011
Fasadbelysning och ny belysning i hisshallar och trapphus	2011
Förnyelse av parkeringsplats	2011
Installation bergvärme	2011
Sopsugsanläggning	2010

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-07 och är tillgängliga på hemsidan www.revskar.se. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 207 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 25. Antalet medlemmar som utträtt under året är 25. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 207. Under året har 17 överlåtelse skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Beatrice Berglund Stoltenberg	ledamot/ordf.
Jeanette Bahrman	ledamot/sekr.
Pablo Labanino	ledamot
Thomas Lindholm	ledamot
Helena Røjgren	ledamot

Under året har Helena Røjgren avgått från styrelsen. Efter detta har föreningen haft följande sammansättning:

Beatrice Berglund Stoltenberg	ledamot/ordf.
Jeanette Bahrman	ledamot/sekr.
Pablo Labanino	ledamot
Thomas Lindholm	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Anders Adolfsson, Lars Wahlström, och Hamid Mogahaddam varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 18 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

M

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på att föreningen har haft ökade intäkter och lägre räntekostnader jämfört med 2019.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Föreningen har haft ökande övriga rörelsekostnader jämfört med föregående år. Förändringen beror främst på att föreningen har upplåtit 2 lägenheter under året och har haft kostnader i samband med detta. I not 4 återfinns mer information.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 2 lägenheter. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Internetbokning och låssystem för tvättstugan	270
Gemensamhetslokal	370
Skalskydd nytt låssystem	480
Renovering o underhåll av hissarna i 53:an o 55:an	750
Skrotning av balkonger	140
Energideklaration	15

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Brandskydd uppmärkning av dörrar mm	2021	100
Balkonger 59.an	2021	3000
Hissar	2021	300
Skalskydd/låssystem (komplettering)	2021	70
Terrasstak plan 9	2021	50
Fönsteranalys	2021	100
Radonmätning	2021	40
Nya stadgar	2021	40
Gemensamhetslokal	2021	200
Renovera lokal till lägenhet att sälja	2021	1250
Försäljning som lägenhet	2021	-2500

M

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	124 719 634	26 930 969	3 444 000	-28 187 753	-903 163	126 003 687
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			3 444 000	-3 444 000		
Balanseras i ny räkning				-903 163	903 163	
Upplåtelse	1 699 888	4 625 112				6 325 000
Årets resultat					-337 121	-337 121
Belopp vid årets utgång	126 419 522	31 556 081	6 888 000	-32 534 916	-337 121	131 991 566

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	11 350	11 006	10 912	10 911	11 204
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-337	-903	-7	-2 824	-5 375
Soliditet, %	49	48	47	46	45
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	661	665	648	648	648
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 167	11 314	11 699	11 885	12 081
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 523	10 518	10 513	10 511	10 511
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,21	1,89	2,11	2,55	2,75
Fastighetens belåningsgrad, % **	54,1	53,8	54,5	54,7	54,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-32 534 916
Årets resultat	-337 121
	<hr/>
	-32 872 037
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	3 444 000
I ny räkning överföres	-36 316 037
	<hr/>
	-32 872 037

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 243 499	11 006 276
Övriga rörelseintäkter	3	106 647	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		11 350 146	11 006 276
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-7 583 682	-7 097 511
Övriga externa kostnader	5	-617 784	-397 058
Personalkostnader	6	-224 537	-201 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 657 350	-1 657 350
Summa rörelsens kostnader		-10 083 353	-9 353 747
Rörelseresultat		1 266 793	1 652 529
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 603 914	-2 555 692
Summa finansiella poster		-1 603 914	-2 555 692
Resultat efter finansiella poster		-337 121	-903 163
Årets resultat		-337 121	-903 163



BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	248 141 816	249 560 647
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>3 663 554</u>	<u>3 902 073</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		251 805 370	253 462 720
Summa anläggningstillgångar		251 805 370	253 462 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		144 457	53 104
Övriga fordringar		27 185	2 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>349 685</u>	<u>320 596</u>
Summa kortfristiga fordringar		521 327	375 998
Kassa och bank		16 736 086	9 943 836
Summa omsättningstillgångar		17 257 413	10 319 834
SUMMA TILLGÅNGAR		269 062 783	263 782 554

M

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	157 975 603	151 650 603
Yttre fond	6 888 000	3 444 000
Summa bundet eget kapital	164 863 603	155 094 603
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-32 534 916	-28 187 753
Årets resultat	-337 121	-903 163
Summa fritt eget kapital	-32 872 037	-29 090 916
Summa eget kapital	131 991 566	126 003 687
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	84 525 091	134 161 045
Summa långfristiga skulder	84 525 091	134 161 045
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	49 635 894	1 318 737
Leverantörsskulder	1 186 129	462 059
Aktuell skatteskuld	37 695	26 874
Övriga skulder	124 547	340 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 1 561 861	1 470 068
Summa kortfristiga skulder	52 546 126	3 617 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	269 062 783	263 782 554

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 266 793	1 652 529
Avskrivningar	1 657 350	1 657 350
Erlagd ränta	-1 603 914	-2 555 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 320 229	754 187
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-91 353	25 915
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-53 976	37 229
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	724 070	97 793
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-112 923	-333 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 786 047	581 619
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 699 888	1 799 882
Inbetalda upplåtelseavgifter	4 625 112	3 940 368
Amortering långfristiga lån	-1 318 797	-1 302 419
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 006 203	4 437 831
Förändring av likvida medel	6 792 250	5 019 450
Likvida medel vid årets början	9 943 836	4 924 385
Likvida medel vid årets slut	16 736 086	9 943 836

M

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av enligt nedan:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	6,67-10 %
Inventarier	20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder och lokaler	7 879 966	7 712 474
	Hyresintäkter bostäder	2 443 713	2 528 343
	Hyresintäkter lokaler	272 528	245 226
	Hyresintäkter p-platser	489 533	472 560
	Fastighetsskatt	4 225	7 747
	Hyresintäkter förråd	47 741	46 350
	Rabatter hyresrätt	0	-15 214
	Övriga intäkter	105 793	8 792
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	11 243 499	11 006 278

M

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Försäkringsersättningar	106 647	0
	Summa övriga rörelseintäkter	106 647	0
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	326 354	91 969
	Städ och entrémattor	394 401	405 089
	Snöröjning	199 520	166 217
	Yttre skötsel	240 448	252 196
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	0	286 810
	Reparation och underhåll	2 917 720	1 965 354
	Fjärrvärme	561 138	595 790
	Fastighetsel	858 920	687 347
	Bergvärme	306 303	733 952
	Vatten	335 468	291 942
	Sophämtning	472 600	432 544
	Försäkringspremier	259 233	259 552
	Fastighetsskatt/avgift	266 150	257 830
	Övriga driftkostnader	445 427	670 919
	Summa driftkostnader	7 583 682	7 097 511
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Arvode ekonomisk förvaltning	227 914	221 950
	Revisionsarvode	49 892	49 645
	Bankkostnader	9 370	7 119
	Serviceavgift brf-org	5 174	5 132
	Inkasso och påminnelsehantering	8 722	2 554
	Konstaterade kundförluster	0	28 007
	Kontorsmaterial	12 322	4 423
	Förluster hyres/-o avg.fodrrin	50 224	0
	Övriga externa kostnader	169 847	32 556
		617 784	397 058
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	178 000	160 000
	Arbetsgivaravgifter	41 537	41 828
	Lön	5 000	0
	Summa personalkostnader	224 537	201 828

M

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	259 197 561	259 197 561
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 197 561	259 197 561
	Ingående avskrivningar	-9 636 914	-8 218 083
	Årets avskrivningar	-1 418 831	-1 418 831
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 055 745	-9 636 914
	Utgående redovisat värde	248 141 816	249 560 647
	Redovisat värde byggnader	177 976 690	179 395 517
	Redovisat värde markanläggningar	6 183 483	6 183 487
	Redovisat värde mark	63 981 643	63 981 643
	Summa redovisat värde	248 141 816	249 560 647
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	228 751 000	228 751 000
	varav byggnader:	132 759 000	132 759 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 534 793	5 534 793
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 534 793	5 534 793
	Ingående avskrivningar	-1 632 720	-1 394 201
	Årets avskrivningar	-238 519	-238 519
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 871 239	-1 632 720
	Utgående redovisat värde	3 663 554	3 902 073
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	245 864	236 479
	Förutbetald kabeltv och bredband	38 610	27 435
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	59 006	56 682
	Övriga förutbetalda kostnader	6 205	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	349 685	320 596

M

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder		2020-12-31	2019-12-31	
	Amortering inom 1 år		49 635 894		
	Amortering inom 2 till 5 år		84 525 091	5 531 248	
	Amortering efter 5 år		0	128 629 797	
	Summa långfristiga skulder		84 525 091	134 161 045	
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
	SBAB	2024-10-11	0,84		30 000 000
	SBAB	2022-05-10	0,99		30 000 000
	SBAB	2021-03-08	0,86	92 997	10 982 918
	SBAB	2021-03-08	0,86	92 997	10 982 918
	SBAB	2021-03-08	0,86	39 066	7 878 202
	SBAB	2024-12-06	0,86	64 743	12 786 710
	SBAB	2022-12-06	0,77	55 207	11 858 331
	SBAB	2021-04-19	2,93	1 000 000	19 671 906
	Summa			1 345 010	134 160 985
	<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
	Amortering 2021				-1 345 010
	Lån för villkorsändring under 2021				-48 290 884
	Summa långfristiga skulder				84 525 091

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror		976 845	856 235
	Upplupna räntekostnader		187 789	117 153
	Upplupen fjärrvärmekostnad		67 422	67 005
	Upplupen revisionskostnad		55 000	50 000
	Övriga upplupna kostnader		274 805	379 675
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 561 861	1 470 068

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar		142 017 000	142 017 000
	Summa ställda säkerheter		142 017 000	142 017 000

M

NOTER


Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	142 017 000	142 017 000
Summa ställda säkerheter	142 017 000	142 017 000

Not 12 Händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet 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.

Stockholm den 2021-04-15


Beatrice Berglund Stoltenberg



Jeanette Bahrman


Pablo Labanino


Thomas Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2021.

Adeco Revisionsbyrå


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor Far

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Revskär 4
Org.nr. 769616-3703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Revskär 4 för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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.

Revisorers 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 på fel, 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 revisionsred 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

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 Revskär 4 för år 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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:

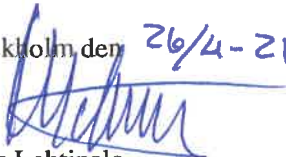
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 26/4-21

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far