

Årsredovisning

2020

Brf Målaren

Org nr 717600-2843

Styrelsen för Brf Målaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 520,9 kvm lokalytor.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-10.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Salabacke 22:1 bebyggdes 1957 och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 163 lägenheter och 5 lokaler, varav 5 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 49 garage och 49 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	st 1 rum och kokvrå
28 st	st 1 rum och kök
86 st	st 2 rum och kök
27 st	st 3 rum och kök
8 st	st 4 rum och kök
7 st	st 5 rum och kök
1st	st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 9 105 kvm

Total lokalyta: 724,6 kvm (inkl förrådsyta)

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
PL Handel AB	78,4	2021-01-31
Hairnette	36,0	2020-12-31
Skafferiet	85,4	2022-12-31
PL Handel AB	321,1	2021-01-31
Rena Pärlas syateljé	52,0	2022-12-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-26 bestått av:

Ordinarie	Malin Jansson Johan Haraldsson Sara Rådbo Sinikka Gustafsson	Ordf.
Suppleanter	Linn Lindeman Ellen Lindhagen	
Revisorer		
Ordinarie	Linda Sandler	Folkesson Råd & Revision
Suppleant	Patrik Lager	Folkesson Råd & Revision
Valberedning	Jakob Larruy Hans Öqvist	

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Urban Strömberg.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Urban Strömberg

Trappstädning har ombesörjts av Mellansvenska Städ.

9

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fasadrenovering	1987
Takrenovering	1993
Fönsterrenovering	1996
Belysning gård	1998
Säkerhetsdörrar	1998
Trapphusmålning	1998
Helspolning av avloppsstammar	2000
Fuktisolering av källarytterväggar mm	2001
Lekplats	2002
Motorvärmare	2002
Ventilation lokal	2002-2003
Elrenovering i allmänna utrymmen	2003-2005
Lås till postfack	2003
Renovering hyreslokal	2004-2005
Elrenovering i lägenheterna	2005-2007
Stamrenovering	2005-2008
Ventilation i lägenheterna	2008-2009
Låsbyte	2011
Tvättstugor	2013-2014
Portbyte	2014
Installation ventilationsaggregat i lokal	2015
Installation fibernät	2016
Byte av stolpbelysning och torkskåp	2017
Byte undercentral	2018-2019

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts i mars 2015.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2020 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 98 446 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 44 117 kronor.

- Radonmätning har gjorts.
- Föreningen har extraamorterat 1 miljon kronor på lånet.
- Nya papperskorgar med askkopp på toppen har köpts till gården.
- Pingisrummet har fått ny soffa, racketar och bollar.
- Odlargruppen har utökat med ytterligare en pallkrage. Gruppen tar gärna emot fler odlare!

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 18 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 13 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 222 medlemmar, avgående 25 och tillkommande 27 vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 224 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 596	6 519	6 534	6 528
Resultat efter finansiella poster (tkr)	827	458	911	721
Soliditet (%)	26,3	23,0	20,2	17,0
Kassalikviditet (%)	175,6	196,9	212,7	147,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	297	233	233	233
Ianspråkstagande yttre repfond (tkr)	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 243	1 946	1 713	1 480
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	645	645	645	645
Lån kronor per kvm yta	1 692	1 851	2 020	2 078

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	665 691	209 959	1 945 979	2 577 474	457 610
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			297 357	-297 357	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				457 610	-457 610
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					826 635
Belopp vid årets utgång	665 691	209 959	2 243 336	2 737 727	826 635

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 737 727
årets vinst	826 635
	3 564 362

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	297 357
i ny räkning överföres	3 267 005
	3 564 362

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 596 086	6 519 071
Övriga rörelseintäkter		52 748	66 341
Summa rörelseintäkter		6 648 834	6 585 412
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 462 325	-3 773 225
Övriga externa kostnader	5	-307 775	-290 593
Personalkostnader	6	-905 631	-892 335
Avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar		-84 883	-84 883
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-749 865	-749 865
Summa rörelsekostnader		-5 510 478	-5 790 902
Rörelseresultat		1 138 356	794 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 801	-336 936
Summa finansiella poster		-311 721	-336 900
Resultat efter finansiella poster		826 635	457 610
Resultat före skatt		826 635	457 610
Årets resultat		826 635	457 610

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	7	424 414	509 297
Summa immateriella anläggningstillgångar		424 414	509 297
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 340 349	21 090 214
Summa materiella anläggningstillgångar		20 340 349	21 090 214
Summa anläggningstillgångar		20 764 763	21 599 511
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		48 193	0
Övriga fordringar	9	44 095	3 601 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	890 685	220 424
Summa kortfristiga fordringar		982 973	3 821 984
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 636 106	16 873
Summa kassa och bank		3 636 106	16 873
Summa omsättningstillgångar		4 619 079	3 838 857
SUMMA TILLGÅNGAR		25 383 842	25 438 368

4

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		875 650	875 650
Yttre reparationsfond		2 243 336	1 945 979
Summa bundet eget kapital		3 118 986	2 821 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 737 727	2 577 474
Årets resultat		826 635	457 610
Summa fritt eget kapital		3 564 362	3 035 084
Summa eget kapital		6 683 348	5 856 713
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	16 069 806	17 632 402
Summa långfristiga skulder		16 069 806	17 632 402
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	562 596	562 596
Leverantörsskulder		952 849	293 497
Skatteskulder		23 164	14 688
Övriga skulder	13	129 341	154 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	962 738	924 365
Summa kortfristiga skulder		2 630 688	1 949 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 383 842	25 438 368



Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 138 355	794 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		834 748	834 748
Erhållen ränta		80	36
Erlagd ränta		-314 768	-360 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 658 416	1 269 067
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-724 529	-7 733
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		684 403	-33 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 618 290	1 227 502
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-1 562 596	-1 663 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 562 596	-1 663 596
Årets kassaflöde		55 694	-436 094
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		3 584 219	4 020 313
Likvida medel vid årets slut		3 639 913	3 584 219

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	8-40 år
Markanläggningar	25 år
Immateriella anläggningstillgångar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

4

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	455 935	414 188
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	-13 819	0
Hysesintäkter garage och p-platser	259 176	259 369
Hysesintäkter övriga	28 500	28 338
Årsavgifter bostäder	5 868 492	5 868 492
Hysesbortfall	-2 558	-51 676
Debiterade avgifter	360	360
Övriga ersättningar och intäkter	11 360	10 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 998	39 907
Övriga fakturerade kostnader, momsregistrerade	0	14 629
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	5 736	1 465
Sjuklöneersättning	1 655	0
	6 648 835	6 585 412

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	98 446	119 795
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	44 116	375 850
	142 562	495 645

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	181 086	145 922
Obligatorisk ventilationskontroll	153 048	0
Energideklarationer	12 244	0
Besiktning / Serviceavtal	10 551	10 374
Yttre skötsel / Snöröjning	2 519	3 377
Fastighetsel	239 375	298 304
Uppvärmning	1 455 961	1 471 656
Vatten	386 663	278 683
Sophämtning	172 029	305 195
Fastighetsförsäkring	142 869	143 675
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	68 200
Kabel-TV / Internet	279 302	276 554
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	284 117	275 641
	3 319 764	3 277 581

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	40 547	25 220
Revisionsarvode	16 201	14 965
Förvaltningsarvode	113 504	111 540
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	18 688	10 750
Övriga externa tjänster/kostnader	63 066	24 275
Övriga förbrukningsinventarier/material	55 770	103 844
	307 776	290 594

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	95 000	85 000
Löner till fastighetsskötare	347 299	352 288
Förändring av semesterlöneskuld	15 427	-13 433
Löner övriga	60 559	38 211
Löner/arvode vicevärd	60 000	57 000
Semesterersättning kollektivanställda	7 267	35 442
Sociala avgifter	158 457	178 446
Sociala avgifter Semester - och löneskuld	4 847	-4 221
Särskild löneskatt	4 249	4 591
Uttagsskatt	133 792	140 878
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	18 733	18 133
	905 630	892 335

Not 7 Immateriella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	848 829	848 829
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	848 829	848 829
Ingående avskrivningar	-339 532	-254 649
Årets avskrivningar	-84 883	-84 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-424 415	-339 532
Utgående redovisat värde	424 414	509 297

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	46 865 881	46 865 881
Ingående anskaffningsvärden mark	1 712 000	1 712 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 577 881	48 577 881
Ingående avskrivningar	-27 487 667	-26 737 802
Årets avskrivningar	-749 865	-749 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 237 532	-27 487 667
Utgående redovisat värde	20 340 349	21 090 214
Taxeringsvärden byggnader	67 543 000	67 543 000
Taxeringsvärden mark	31 576 000	31 576 000
	99 119 000	99 119 000

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	40 288	34 214
Avräkningskonto Simpleko AB	3 807	3 567 346
	44 095	3 601 560

Klientmedelskontot är ersatt med eget bankkonto.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	147 856	142 869
Förskott leverantör renovering radiatorer	520 430	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 399	77 555
	890 685	220 424

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,770	2023-10-25	4 926 445	5 066 201
Swedbank Hypotek AB	1,790	2026-02-25	3 625 000	3 725 000
Swedbank Hypotek AB	1,780	2022-03-11	3 625 000	3 725 000
Swedbank Hypotek AB	1,640	2022-11-25	2 410 000	2 530 000
Swedbank Hypotek AB	1,576	löpande/3mån	2 045 957	3 148 797
			16 632 402	18 194 998
Kortfristig del av långfristig skuld			-562 596	-562 596

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 819 422 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	34 189 300	34 198 300
	34 189 300	34 198 300

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	36 158	63 333
Källskatter	37 017	39 726
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	40 387	44 787
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	15 779	6 261
	129 341	154 107

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	90 490	75 063
Upplupna soc avgifter semesterlöner	28 432	23 585
Upplupna sociala avgifter/särskild löneskatt	4 249	4 591
Upplupna räntekostnader	46 774	49 741
Förskottsbetalda hyror och avgifter	550 206	529 113
Avgår förskottsbetald moms	0	-6 427
Upplupna vatten avgifter	0	12 474
Upplupna uppvärmningskostnader	193 826	192 544
Upplupna elavgifter	22 086	28 681
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 676	0
	962 739	924 365

g

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	13 260	16 801
Banktillgodohavanden	3 622 846	72
Avräkningskonto Simpleko AB	3 807	3 567 346
	3 639 913	3 584 219

Klientmedelskontot är ersatt av eget bankkonto.

Uppsala 2021-04-17


Sinikka Gustafsson


Malin Jansson


Johan Haraldsson


Sara Rdåbo

Min revisionsberättelse har lämnats . 2021-05-03


Linda Sandler
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Målaren
Org.nr. 717600-2843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Målaren 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 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. Risker 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. 9

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 Målaren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den 2021-05-03



Linda Sandler
Auktoriserad revisor