

# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsföreningen Klubbhusen 1

Org nr 769634-7504

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Klubbhusen 1, med säte i Täby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 december 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Marklandet 5 i Täby kommun den 7 september 2018.

Föreningens har adressen Hägerneholmsvägen 8 A-B i Täby.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 40 bostadsrätter.

Den totala boytan är 2 128 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Marklandets Samfällighetsförening tillsammans med fastigheten Marklandet 27.

Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamma anläggningar och vägar i området.

Föreningens garage och markparkering delas lika med fastigheten Marklandet 27 med 40 planerade bostäder.

Garage och markparkeringsanläggningen bedrivs med momsplikt. Föreningen har erhållit investeringsmoms som används för att finansiera anskaffningskostnaden för projektet.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår ej enligt gällande regler under perioden 2019-2033.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 58 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 41 000 000 kr och markvärdet 17 000 000 kr. Värdeår är 2018.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2023.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med WIAB och BMJ Fastighetsservice.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 oktober 2018.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 687 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan. Fram tills dess att en underhållsplan är framtagen sätts medel av enligt avsättningsplanen i föreningens ekonomiska plan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 september 2020 haft följande sammansättning:

Hans Svedberg	ordförande
Lennart Diago	ledamot
Towe Heimklo	ledamot
Linda Vestman	ledamot
Nina Wallin	ledamot

Michael Erliksson	suppleant
Rasmus Furtenbach	suppleant
Jesper Uebel	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 (3) protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Tomas Randér, ordinarie revisorn, Retora Revision & Rådgivning AB  
Malena Wegin, revisorssuppleant, Retora Revision & Rådgivning AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten har genomgått en 2-årsbesiktning i november 2020. Åtgärder av besiktningsanmärkningar planeras att utföras under våren 2021.

Arbeten med återställning efter brand och vattenskada är klart. Skadorna har ersatts av fastighetsförsäkringen.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 35 (33) medlemmar, varav två juridiska personer. Under året har elva medlemmar tillträtt samt nio medlemmar utträtt ur föreningen vid 18 överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 615	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-600	0	0	0
Soliditet (%)	79,0	69,8	27,4	100,0
Årets resultat exkl avskrivningar	500	0	0	0
Fastighetslån/kvm (kr)	13 585	13 722	0	0
Årsavgifter/kvm (kr)	687	0	0	0

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 000 000	152 100	0	0	0	111 152 100
Årets resultat					-600 057	-600 057
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>111 000 000</b>	<b>152 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-600 057</b>	<b>110 552 043</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-600 057
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	138 320
i ny räkning överföres	-738 377
	<b>-600 057</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 615 494	0
Övriga rörelseintäkter		21 908	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 637 402</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-701 390	0
Övriga externa kostnader	4	-106 540	0
Personalkostnader	5	-58 818	0
Avskrivningar		-1 099 974	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 966 722</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-329 320</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 737	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-270 737</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-600 057</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-600 057</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	118 160 901	119 153 850
Garage	7	8 536 025	8 643 050
Mark		12 355 200	12 355 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>139 052 126</b>	<b>140 152 100</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	48 125	48 125
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 125</b>	<b>48 125</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>139 100 251</b>	<b>140 200 225</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		232 503	3 172 685
Övriga fordringar	9	351 876	12 571 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 082	36 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>661 461</b>	<b>15 781 113</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		152 169	3 253 371
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>152 169</b>	<b>3 253 371</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>813 630</b>	<b>19 034 484</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>139 913 881</b>	<b>159 234 709</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 000 000	111 000 000
Upplåtelseavgifter		152 100	152 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>111 152 100</b>	<b>111 152 100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-600 057	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-600 057</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>110 552 043</b>	<b>111 152 100</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	19 076 664	28 907 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 076 664</b>	<b>28 907 996</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 831 332	292 004
Förskott från kunder		0	2 838
Leverantörsskulder		85 852	40 675
Övriga skulder		45 531	18 617 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	322 459	221 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 285 174</b>	<b>19 174 613</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>139 913 881</b>	<b>159 234 709</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-600 057	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 099 974	0
Förändring skatteskuld/fordran		0	2 500 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>499 917</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		2 940 182	19 805 301
Förändring av kortfristiga fordringar		12 423 047	-5 112 459
Förändring av leverantörsskulder		45 177	-23 175
			-105 805 58
Förändring av kortfristiga skulder		-18 473 944	5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 565 621</b>	<b>-88 635 918</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-5 546 368
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-5 546 368</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	64 135 000
Förändring av långfristiga skulder		-292 004	29 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-292 004</b>	<b>93 335 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 857 625</b>	<b>-847 286</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 253 371	4 100 656
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>395 746</b>	<b>3 253 371</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2020 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Garage	120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 460 964	0
P-platser och garage	154 530	0
	<b>1 615 494</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	58 938	0
Städkostnader	78 090	0
Snöröjning/sandning	15 459	0
Serviceavtal	10 440	0
Hisservice/besiktning	23 770	0
Inköp av parkeringstjänster	375	0
Gemensamhetsanläggning	88 215	0
Reparationer	10 427	0
Hissreparationer	4 982	0
Fastighetsel	141 576	0
Uppvärmning	82 219	0
Avfallshantering	46 810	0
Försäkringskostnader	44 554	0
Kabel-TV	13 050	0
Bredband	80 109	0
Förbrukningsmaterial	2 376	0
	<b>701 390</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Föreningsgemensamma kostnader	2 400	0
Revisionsarvode	18 750	0
Ekonomisk förvaltning	81 147	0
Bankkostnader	3 628	0
Övriga förvaltningskostnader	615	0
	<b>106 540</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	46 250	0
Sociala avgifter	12 568	0
	<b>58 818</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 153 850	119 153 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 153 850</b>	<b>119 153 850</b>
Årets avskrivningar	-992 949	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-992 949</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 160 901</b>	<b>119 153 850</b>
Taxeringsvärden byggnad	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

#### Not 7 Garage

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 643 050	8 643 050
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 643 050</b>	<b>8 643 050</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-107 025	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 025</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 536 025</b>	<b>8 643 050</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Klubbhusen Parkering AB (org.nr. 559071-1296), andel: 100%	48 125	48 125
<b>Redovisat värde</b>	<b>48 125</b>	<b>48 125</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto förvaltare	243 576	0
Fordringar Brickhouse driftskostnader	67 606	1 214 793
Övriga fordringar Brickhouse	0	1 721 597
Fordran Klubbhusen 2	0	8 156 950
Fordran Garagebolaget	0	1 478 118
Försäkringsfordringar	40 694	0
	<b>351 876</b>	<b>12 571 458</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	37 920	36 970
Förutbetalt bredband	7 281	0
Förutbetald förvaltning	27 531	0
Förutbetald kabel-TV	4 350	0
	<b>77 082</b>	<b>36 970</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,00	2024-12-18	9 635 668	9 733 000
Nordea Hypotek	0,95	2023-12-20	9 635 664	9 733 000
Nordea Hypotek	0,554	2021-03-18	9 636 664	9 734 000
			<b>28 907 996</b>	<b>29 200 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 831 332	-292 004

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 292 004 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 9 539 328 kronor

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	8 862	0
Styrelsearvoden	40 000	0
Sociala avgifter	12 568	0
Revision	37 500	33 750
Fastighetsel	24 187	0
Fjärrvärme	8 649	0
Avfallskostnader	376	0
Vatten och avlopp	47 214	0
Snöröjning	11 459	0
Fastighetskötsel	4 441	0
Städ	5 900	0
Övriga poster	3 500	90 000
Förutbetalda avgifter och hyror	117 803	97 712
	<b>322 459</b>	<b>221 462</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Hans Svedberg  
Ordförande

Lennart Diago

Towe Heimklo

Linda Vestman

Nina Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor  
Retora Revision & Rådgivning AB

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Klubbhusen 1**  
Org.nr 769634-7504

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klubbhusen 1 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klubbhusen 1 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Täby enligt digital signering

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR