

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Flossamattan 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar byggnader på fastigheten Flossamattan 32 i Stockholms kommun i vilken man upplåter bostäder och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1940-1942 och består av 9 flerbostadshus med adressen Spångavägen 6-8, 16-18, 24-26, 28-30, 32-34, 36-38 40-42, 44-46 och 48-50. Värdeår 1971. Föreningen köpte fastigheten av Familjebostäder den 14 april 2009. Tomträttsavtalet löper ut år 2039. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Lägenheter och lokaler

I föreningen finns totalt 108 lägenheter. Föreningen hyr för närvarande ut 5 av totalt 8 befintliga lokaler. Föreningen använder två lokaler, varav en som styrelserum.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
94	Lägenheter (bostadsrätt)
14	Lägenheter (hyresrätt)
8	Lokaler (hyresrätt)

Den totala bostadsytan är ca 6 012 m² och lokalytan ca 305 m².

Till föreningens fastighet hör 27 parkeringsplatser och 12 garage som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2020. På grund av Corona-pandemin hölls årsmötet via poströstning samt med möjlighet att delta på stämman som hölls utomhus på föreningens stora uteplats. På föreningsstämman deltog 23 röstberättigade medlemmar fördelat på 8 poströster och 15 på fysisk närvaro. En extra föreningsstämma hölls den 9 mars 2020 för att besluta om att den medlem som vill får bygga balkong på egen bekostnad. Föreningen hade vid årets slut 120 medlemmar.

Styrelse

Per Broman	Ordförande
Jeanette Frenkman	Vice ordförande
Lillemor Berg	Sekreterare
Alexander Holmberg	Kassör
Caroline Eriksson	Ledamot
Staffan Fryklöf	Ledamot
Mathias Wikland	Ledamot
Filip Ingemarsson	Suppleant
Tom Strömbäck	Suppleant
Jessica Cervin (tom 2020-09-30)	Suppleant

02

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokolförda sammanträden.

Revisor

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes till revisor BoRevision samt till internrevisor Daniel Isaksson. Uppdraget som vice internrevisor var vakant.

Valberedning

Valberedningen bestod av Mandy Valgelata och Emma Fryklöf.

Förvaltning

Från och med den 1 januari 2013 har Storholmen Förvaltning AB skött förvaltningen inom områdena ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. trädgårdsavfall och grovsopor erbjöds under en vecka vid respektive städdag.

Trappstädning samt städning av tvättstugan har skötts av Feritec Städ.
För vinterunderhåll har Tylömarks Trädgård AB stått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen hade två städdagar, en på våren och en på hösten. Container för trädgårdsavfall och grovsopor erbjöds under en vecka vid respektive städdag.
- En av föreningens hyreslägenheter ombildades.
- Leverantörsskulden är höga, då styrelsen hållit inne en betalning avseende tidigare fönstermålningsarbete som styrelsen inte var nöjd med. Styrelsen har anlitat en advokat, som bedömer att tvisten kommer att ha positivt utfall för föreningen.
- Samordning och förberedelse för balkongbyggnation som sker under 2021.
- Åtgärdat sophämtningsplats mellan port 42 och port 44.
- Asfaltering av gångväg utanför hus 44-50 samt gaveln 42 och parkeringsplatserna utanför 42.
- Ny uteplats vid port 44.
- Ny trappa och ramp med räcke vid port 44.
- Ny trappa med räcke till uteplats port 44.
- Skyddsräcken vid garagedfarter.
- Målning parkeringsplatser.
- Skorstenskydd på samtliga hus.
- Belysning vid föreningslokalen port 38.
- Gavelbelysning port 6. *07*

Ombyggnad och underhåll

Historik

- 2006 - Stambyten i fastigheten.
- 2009 - Föreningen köpte fastigheten den 14 april.
- 2010 - Renovering av tvättstuga 1: Två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare.
 - Asfaltsförbättringar utanför garagedfarterna.
 - Två nya parkeringsplatser vid hus nr 44-46.
- 2011 - Besiktning av fastigheten, inkl. filmning av avloppsrör
 - Renovering av tvättstuga 2: två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare samt renovering av ytskikt.
 - Fem nya p-platser anlagda vid hus nr 26.
- 2012 - Statusbesiktning av fastigheten (framtagande av ny underhållsplan).
 - Erbjudande om installation av säkerhetsdörrar.
- 2013 - Nytt sopsystem med semi-underjordsbehållare togs i bruk.
 - Renovering av långsgående stammar under sju av husen, inkl. installation av nya källarförråd.
 - Renovering av butiken i hus nr 44.
 - Installation av gallerväggar i samtliga garage.
- 2014 - Renovering av långsgående stammar under de två återstående husen, inklusive installation av nya källarförråd.
 - Renovering av dräneringssystem för samtliga nio hus.
 - Kodlås har installerats för samtliga entrédörrar.
 - Renovering av butikslokal i hus 44.
- 2015 - Byte av samtliga garageportar.
- 2016 - Renovering av fasader och balkonger för samtliga fastigheter. Styrelsen anlidade Skogås Fasad Entreprenad AB för hela fasadrenoveringen som pågått under 2015 och 2016.
 - Slutbesiktning av fasadrenoveringen godkändes 2016-12-23.
- 2017 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- 2018 - Återställning av gräsmattor hus 6-8, 30-32 och 40-50.
 - Underhåll av fastighetens elinstallationer.
- 2019 - Genomfört stamspolning av fastighetens avloppsstammar.
 - Tilläggsisolerat samtliga vindar på fastighetens hus.
 - Garagedfarter asfalterades. Nya vattenrännor samt L-stöd installerades.
 - Installation av Ownit bredband som ingår i bostadsrätternas månadsavgift
 - Bygglov för balkonger beviljat.
 - Besiktning av föreningens hyresrätter

07

- 2020
- Åtgärdat sophämningsplats mellan port 42 och 44.
 - Asfalterat gångväg utanför hus 44-50 samt gaveln 42 och parkeringsplatserna utanför port 42.
 - Kantsten längs gräsmatta vid hus 44-50 och hus 40-42.
 - Trappsteg till uteplats mellan port 44 och port 46.
 - Nya trappor och ramp med räcken vid port 44.
 - Ny uteplats vid port 44.
 - Ny trappa med räcke till uteplats port 44.
 - Skyddsräcken vid garagedfarter.
 - Målning parkeringsplatser.
 - Monterat skorstensskydd på samtliga hus.
 - Monterat utebelysning vid föreningslokalen port 38.
 - Monterat gavelbelysning vid port 6.

Avgifter, hyror och överlåtelse

Inga avgiftsförändringar har skett under 2020. Under 2020 har 11 bostadsrätter bytt ägare.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Styrelsen planerar att genomföra följande åtgärder under 2021:

- Byggnation av balkonger beställda av medlemmar enligt bygglov och stämmobeslut.
- Byta till LED-lampor i belysning över samtliga portar.
- Påbörja underhåll av tak.
- Fortsatt förbättring av uteplatser och gångvägar.
- Byte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 1 samt byte av socklar i tvättstuga 2.
- Uppfräschning av föreningslokal Spångavägen 38 för boende att hyra för mindre tillställningar respektive övernattnings för gäster.
- Genomföra viss renovering av hyresrätterna .
- Genomföra återstående åtgärder som åligger föreningen efter genomförd OVK samt följa upp de bostadsrätter/hyresrätter där OVK inte kunde genomföras.
- Genomföra underhåll av miljöstuga.
- En hyresrätt ombildas under våren 2021.

Ekonomi och medlemsavgifter

Ett av föreningens lån omförhandlades 2020 till lägre ränta. Löpande amortering har genomförts under 2020.

Föreningens likviditetsöverskott från den löpande verksamheten under 2020 har varit god och något över förväntningarna för året. Visst underhåll kan genomföras utan ytterligare belåning och den kommande ombildningen bidrar till detta.

Styrelsen ser i nuläget inget behov av att justera avgifterna under 2021.

02

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	5 178 207	4 567 823
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	5 811 588	5 754 473
Finansiella intäkter	232	185
Ökning av kortfristiga skulder	490 824	0
Mottagna depositioner	0	600
Upplåtelse bostadsrätt	2 270 000	2 460 000
	8 572 644	8 215 258
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	5 268 064	4 791 356
Finansiella kostnader	399 962	663 398
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	964 637	1 516 504
Ökning av kortfristiga fordringar	10 358	124 076
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	499 200	499 200
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 340
	7 142 221	7 604 874
Likvida medel vid årets slut	6 608 630	5 178 209
Årets förändring av likvida medel	1 430 423	610 386 <i>oz</i>

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 812	5 754	5 615	5 573	5 585
Resultat efter finansiella poster	-2 835	-2 647	-2 551	-2 161	-1 641
Soliditet (%)	64	65	64	63	64
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	826	0	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 850	0	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	8 180	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	21	0	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	190	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	29	0	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	63	0	0	0	0

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, bostadsrättsyta 5 246 kvm, hyresrättsyta 766 kvm, lokalyta 305 kvm och totalyta 6 317 kr.

Nollor i flerårsöversikten innebär att nyckeltalet ej funnits i tidigare årsredovisning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 002 897	12 849 640	1 249 837	-13 386 948	-2 647 184	96 068 242
Upplåtelse av bostadsrätt	1 050 323	1 219 677				2 270 000
Avsättning till yttre underhållsfond			1 233 000	-1 233 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 647 184	2 647 184	0
Årets resultat					-2 834 575	-2 834 575
Belopp vid årets utgång	99 053 220	14 069 317	2 482 837	-17 267 132	-2 834 575	95 503 667

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-17 267 131
Årets resultat	-2 834 575
	-20 101 706

Behandlas så att

Uttag ur yttre fond motsvarande årets planerade underhåll	-711 317
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 233 000
I ny räkning överföres	-20 623 389
	-20 101 706

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

oz

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 811 588	5 754 473
Summa rörelseintäkter		5 811 588	5 754 473
Föreningens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 868 251	-4 525 701
Övriga externa kostnader	4	-280 402	-144 045
Arvoden och löner	5	-119 411	-121 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 978 369	-2 947 088
Summa rörelsekostnader		-8 246 433	-7 738 444
Driftnetto		-2 434 845	-1 983 971
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 962	-663 398
Summa finansiella poster		-399 730	-663 213
Resultat efter finansiella poster		-2 834 575	-2 647 184
Resultat före skatt		-2 834 575	-2 647 184
Årets resultat		-2 834 575	-2 647 184

02

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	143 322 552	145 336 284
Summa materiella anläggningstillgångar		143 322 552	145 336 284
Summa anläggningstillgångar		143 322 552	145 336 284
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 037	76 028
Övriga fordringar		4 080	5 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		210 445	211 096
Summa kortfristiga fordringar		301 562	292 853
<i>Kassa och bank</i>		6 608 631	5 178 209
Summa omsättningstillgångar		6 910 193	5 471 062
SUMMA TILLGÅNGAR		150 232 745	150 807 346

02

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 122 537	110 852 537
Fond för yttre underhåll		2 482 837	1 249 837
Summa bundet eget kapital		115 605 374	112 102 374
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 267 131	-13 386 947
Årets resultat		-2 834 575	-2 647 184
Summa fritt eget kapital		-20 101 706	-16 034 131
Summa eget kapital		95 503 668	96 068 243
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	42 170 465	49 671 265
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	9 500 800	2 499 200
Leverantörsskulder		2 325 457	1 878 380
Aktuella skatteskulder		27 281	21 079
Övriga skulder		15 589	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	689 485	668 579
Summa kortfristiga skulder		12 558 612	5 067 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 232 745	150 807 346

07

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet ske årligen genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Byggnader, komponentindelningar	0,83-6,67 %
Dränering	2,5 %
Fasad	2 %
Yttertak	2,5 %
Garage	5 %
Portar	5 %

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten tas upp i inkomstlagen näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskatta för kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsrättföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

07

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	4 335 048	4 261 776
Hyror, bostäder	999 062	1 075 782
Hyror, p-platser, garage	180 240	177 277
Hyror, lokaler	190 739	148 356
Övriga intäkter	106 499	91 284
	5 811 588	5 754 475

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel och städ	712 194	873 441
Reparationer	294 499	304 816
Planerat underhåll	711 317	222 594
El	130 901	134 546
Uppvärmning	1 198 835	1 243 027
Vatten och avlopp	180 326	182 133
Sophämtning	90 553	84 046
Fastighetsförsäkring	61 011	60 528
Tomträttsavgäld	505 200	456 500
Fastighetsskatt	182 422	176 806
Kabel-TV och bredband	222 677	156 134
Teknisk förvaltning	11 746	350 431
Ekonomisk förvaltning	470 404	160 508
Konsultarvode	96 166	120 192
	4 868 251	4 525 702

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Bygglov balkonger	124 800	0
Mäklararvode	40 000	42 092
Revisionsarvode	24 900	24 900
Övriga kostnader	90 702	77 054
	280 402	144 046

Not 5 Arvoden och löner

	2020	2019
Styrelse och revisionsarvode	97 100	96 000
Sociala avgifter arvoden	22 311	25 610
	119 411	121 610

02

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 982 268	163 465 764
Årets investeringar markanläggning	964 637	1 516 504
Utrangering tidigare år	-3 005 994	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 940 911	164 982 268
Ingående avskrivningar	-19 645 984	-16 698 896
Årets avskrivningar	-2 978 369	-2 947 088
Utrangering tidigare år	3 005 994	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 618 359	-19 645 984
Utgående redovisat värde	143 322 552	145 336 284
Taxeringsvärden byggnader	66 705 000	66 705 000
Taxeringsvärden mark	64 104 000	64 104 000
	130 809 000	130 809 000

Fastigheten innehas med tomträtt varvid inga värden för mark finns att redovisa.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,50	2022-09-28	13 000 000	13 000 000
SEB	0,50	2022-09-28	11 600 000	11 600 000
SEB	0,71	2024-09-28	16 069 665	16 069 665
SEB	1,62	2021-12-28	9 001 600	9 500 800
SEB	0,51	2022-12-28	2 000 000	2 000 000
			51 671 265	52 170 465
Kortfristig del av långfristig skuld			499 200	499 200

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 499 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 49 miljoner.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

02

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppräknade räntekostnader	2 161	2 302
Förutbetalda avgifter och hyror	459 412	432 241
Övriga interimsskulder	227 912	234 035
	689 485	668 578

02

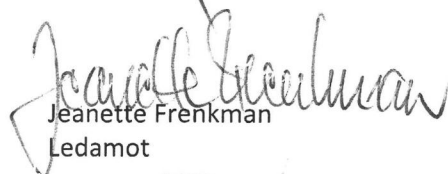
Stockholm 2021 - 05-06



Per Broman
Ordförande



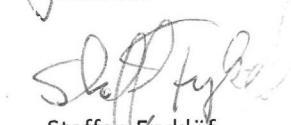
Lillemor Berg
Ledamot



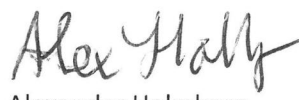
Jeanette Frenkman
Ledamot



Caroline Eriksson
Ledamot



Staffan Fryklöf
Ledamot



Alexander Holmberg
Ledamot



Mathias Dalgren Wikland
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-07



Lena Zozulyak
Revisor
BoRevision AB



Daniel Isaksson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf 2073 Flossamattan 32, org.nr. 769608-2440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 2073 Flossamattan 32 för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-29 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf 2073 Flossamattan 32 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 1 05 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Daniel Isaksson
Av föreningen vald revisor