



# Årsredovisning 2020

Brf Vårvetet

Org. 769627-3205

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

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

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder, till lägenheten hörande mark 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.

**Bostadsrättsföreningen** förvärvade 2015-03-10 Vårvetet AB, org nr 559000-6564, som också var innehavare till fastigheterna Spannmålen 1, Veteaxet 1 och Vetekornet 1. Vårvetet AB överlät 2015-03-11 fastigheterna till bostadsrättsföreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på fastigheterna belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheterna.

Föreningens fastigheter består av tre kedjehuslängor om 17 bostadslägenheter på adress Gällerstagrand 2-34. Fastigheten blev färdig för inflyttning under september år 2016 och har värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastigheternas areal uppgår till 5 433 kvm, varav 2 329 kvm utgör lägenhetsyta. Samtliga bostadslägenheter är 5 rum och kök på 137 kvm.

Försäkring till fullvärde har tecknats hos Trygg-Hansa via försäkringsförmedlaren Bolander & Co. I avtalet ingår bostadsrättstillägg för bostadsrättshavare.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

**Förvaltningsavtal** för den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB t o m 31/12 2020.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2013-12-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-05-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-02-09. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 33 st. Under året har inga medlemmar tillkommit och ingen medlem utträtt. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33 st. Inga överlåtelser har skett under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande

sammansättning:

<i>Fredrik Pennson</i>	<i>ledamot</i>
Karolina Englund	ledamot
Linus Lundqvist	ledamot/ordf
Ann-Charlott Olofsson	ledamot
Kludia Klang	suppleant
Cecilie Calero Jacobsen	suppleant

*Thomas Hamneberg* ledamot

Till **revisor** har Daniel Boström, BL Revision AB valts.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8 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 förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för året är -789 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för föregående år som var -777 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den ligger strax under räntekostnaden föregående år. I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 1 048 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 258 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 258 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar, förändringar i rörelsekapital samt finansieringsdelen i form av

lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 83 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 100 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Till det planerade underhållsbehovet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Eftersom att föreningens fastighet är nyproducerad finns inget fastställt underhållsbehov, utöver det löpande underhållet under de första 11 åren.



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>77 520 000</b>	<b>19 380 000</b>	<b>112 290</b>	<b>-1 497 235</b>	<b>-777 301</b>	<b>94 737 753</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			90 508	-90 508		
Balanseras i ny räkning				-777 301	777 301	
Årets resultat					-789 138	-789 138
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>77 520 000</b>	<b>19 380 000</b>	<b>202 798</b>	<b>-2 365 044</b>	<b>-789 138</b>	<b>93 948 616</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	1 005	1 005	1 009	1 006
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-789	-777	-741	-681
Soliditet, %	80,8	80,8	80,6	79,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	431	431	431	431
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 560	9 602	9 823	9 973
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	33 285	33 285	33 285	33 285
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,09	2,16	2,01	1,94
Fastighetens belåningsgrad, % **	19,2	19,1	19,4	19,5

\* 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	-2 365 044
Årets resultat	-789 138
	<hr/>
	-3 154 182
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	90 508
I ny räkning överföres	-3 244 690
	<hr/>
	-3 154 182

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
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 004 691	1 005 364
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 004 691</b>	<b>1 005 364</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-187 708	-169 170
Övriga externa kostnader	4	-87 853	-79 108
Personalkostnader	5	-4 975	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 047 248	-1 046 155
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 327 784</b>	<b>-1 294 433</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-323 093</b>	<b>-289 069</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-466 045	-488 232
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-466 045</b>	<b>-488 232</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-789 138</b>	<b>-777 301</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-789 138</b>	<b>-777 301</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	116 003 193	117 050 441
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>116 003 193</b>	<b>117 050 441</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 003 193</b>	<b>117 050 441</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		431	431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 436	50 471
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>42 867</b>	<b>50 902</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>255 659</b>	<b>173 072</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>298 526</b>	<b>223 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 301 719</b>	<b>117 274 415</b>

## BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	96 900 000	96 900 000
Yttre fond	202 798	112 290
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>97 102 798</b>	<b>97 012 290</b>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 365 044	-1 497 236
Årets resultat	-789 138	-777 301
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 154 182</b>	<b>-2 274 537</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>93 948 616</b>	<b>94 737 753</b>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	7 500 833	22 264 166
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 500 833</b>	<b>22 264 166</b>
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	14 763 333	100 000
Leverantörsskulder	8 500	31 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 80 437	141 066
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 852 270</b>	<b>272 496</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>116 301 719</b>	<b>117 274 415</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-323 093	-289 069
Avskrivningar	1 047 248	1 046 155
Erlagd ränta	-466 045	-488 232
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>258 110</b>	<b>268 854</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	8 035	-21 693
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-22 930	31 430
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-60 629	-11 417
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>182 586</b>	<b>267 174</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-100 000	-513 333
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-513 333</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>82 587</b>	<b>-246 159</b>
Likvida medel vid årets början	173 072	419 231
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>255 659</b>	<b>173 072</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld 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. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningarna sker enl K3 med en beräknad livslängd: stomme och grund på totalt 150 år, stomkompletteringar/innerväggar och ytskikt på 100 år och övriga komponenter beräknas ha en nyttjandeperiod på 40-50 år.

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

Föreningen beskattas genom kommunal fastighetsavgift för bostäder efter år 16.

För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt för 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 003 272	1 003 272
	Övriga intäkter	1 419	2 092
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 004 691</b>	<b>1 005 364</b>
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsel	9 625	11 257
	Fjärrvärme	0	0
	Vatten	60 337	57 497
	Fastighetsförsäkring	44 033	35 413
	Bredband / Stadsnät	72 587	60 588

## NOTER

	Övriga driftskostnader	1 126	4 415
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>187 708</b>	<b>169 170</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kameral förvaltning, grundavta	39 740	38 772
	Revisionsarvode	12 813	14 750
	Bankkostnader	5 366	5 138
	Inkasso / betalningsföreläggande	0	189
	Årsstämma / medlemsmöten	15 915	15 465
	Övriga externa kostnader	14 019	4 794
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>87 853</b>	<b>79 108</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvode	4 975	0
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>4 975</b>	<b>0</b>
<b>Noter till balansräkningen</b>			
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	120 189 999	120 189 999
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 189 999	120 189 999
	Ingående avskrivningar	-3 139 558	-2 093 403
	Årets avskrivningar	-1 047 248	-1 046 155
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 186 806	-3 139 558
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 003 193</b>	<b>117 050 441</b>
	Redovisat värde byggnader	77 821 575	78 868 823
	Redovisat värde mark	38 181 618	38 181 618
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>116 003 193</b>	<b>117 050 441</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	90 508 000 53 448 000	90 508 000 53 448 000
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	30 667	28 700
	Övr förutbet kostn o uppl int	11 769	21 771
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>42 436</b>	<b>50 471</b>

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	7 500 833	400 000
	Amortering efter 5 år	0	21 864 166
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 500 833</b>	<b>22 264 166</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea Hypotek	2021-08-16	2,41	0	7 763 333
Nordea Hypotek	2023-08-15	2,99	50 000	7 550 833
Nordea Hypotek	2021-12-15	0,90	50 000	6 950 000
<b>Summa</b>			<b>100 000</b>	<b>22 264 166</b>
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	<b>Amortering 2021</b>			<b>-100 000</b>
	<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>			<b>-14 663 333</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>7 500 833</b>

<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	0	73 770
	Upplupen räntekostnad	55 014	55 046
	Upplupen revisionskostnad	12 250	12 250
	Upplupen el, vatten m. m.	13 173	0
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>80 437</b>	<b>141 066</b>

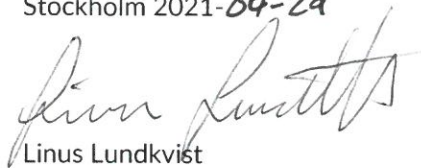
### Övriga noter

<b>Not 10</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 800 000	23 800 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 800 000</b>	<b>23 800 000</b>



## NOTER

Stockholm 2021-04-29



Linus Lundkvist  
Ordförande



Karolina Englund

Ann-Charlotte Olofsson



Thomas Hammarberg



Fredrik Persson



Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 - 2021.



Daniel Boström  
Auktoriserad revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårvetet

Org.nr. 769627-3205

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårvetet 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 revisionssed 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Vårvetet 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 1 maj 2021



Daniel Boström

Auktoriserad revisor