

Årsredovisning

för

Brf Brita 14

769635-3544

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Brita 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

ÅRSREDOVISNING

Brf Brita 14

Org. nr 769635-3544

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

föreningens 4:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten


Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen Brf Brita 14 är uppdelad och består av två olika huskroppar: Amiralsgatan 7 som byggdes år 1896 och Majorsgatan 1216 som byggdes år 1979. Byggnaderna innehåller 49 lägenheter, 4738 kvm bostadsyta och 241 kvm lokalyta samt 937 kvm garageyta vilket innefattar 40 garageplatser. Vid räkenskapsårets slut var 39 lägenheter bostadsrätter och 10 lägenheter hyresrätter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Total bostadsyta	4 738 kvm
Hyresrätter total ytan	851 kvm
Bostadsrätter total yta	3 887 kvm
Total lokalyta	241 kvm
Lägenheternas medelyta	97 kvm

Tomtarea 2 333 kvm 

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2020.
Närvarande var 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Monika Olsson	Ordförande
Phillip Corter	Vice ordförande
Tobias Olsson	Sekreterare
Linn Georgson	Ledamot
Rusen Canpolat	Ledamot
Usman Sheikh	Suppleant
Thomas Gustafsson	Suppleant
Harry Aldwinckle	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden och 3 arbetsmöten.

Firmatecknare två i förening

Monika Olsson, Phillip Corter.

Revisorer

Internrevisor Sven Larsson samt Afrodita Cristea från BoRevision.

Valberedning

Monica Rat, Terez Palffy, Alexander Backstam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:


Installation av passersystemet på Majorsgatan 12-16 samt elektronisk bokning av tvättstugan och bastu.

Renovering av gården samt inköp av trädgårdsmöbler, grillar osv. på Majorsgatan 12-16 samt Amiralsgatan 7.

Visst underhållsarbete av hissar på Majorsgatan 12-16.

Installation av LED-lampor vid entrén på Majorsgatan 12-16.

Föreningen har ingått ett serviceavtal med Great Security för att säkerställa underhåll, kontroll och myndighetskrav på fastighetens säkerhetsanläggning.

Det upprättades ny underhålls -och ekonomiskplan. 

Vi har påbörjat undersökning av processen för ev. ombyggnation av lokalen till 5 st. bostadsrätter. Styrelsens intention är att vid försäljning amortera ner skulderna och att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov istället att ta nya lån.

Vi avslutade avtalet om ekonomisk och teknisk förvaltning med HSB och ingår ett nytt avtal med Bredablick förvaltning.

Ekonomi

Årsavgifterna samt hyresintäkterna för bostäder uppgick under året till: 4 071 788 kr.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år: 2 % för hyresgäster och 3 % för medlemmar.

Föreningens banklån i Handelsbanken med rörlig ränta förlängs en gång om året, nästa gång 2021-10-30.

Lån i Stadshypotek är uppdelat i fyra (bindningstid 3 år, 5 år och Stibor 1 år) Villkorsändrings dag; 2021-06-30, 2021-12-21, 2023-06-30 och en till 2023-06-30.

Totalskuld per 2020-12-30: 78 667 266 kr

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 113	4 330	4 210
Rörelsens kostnader	-5 310	-4 004	-2 865
Finansiella poster, netto	-810	-816	-887
Årets resultat	-2 007	-489	458
Likvida medel & fin placeringar	787	2 977	3 414
Skulder till kreditinstitut	78 667	79 287	79 586
Fond för yttre underhåll	242	233	109
Balansomslutning	149 547	152 516	150 622
Fastigheternas taxeringsvärde	96 255	96 255	69 548
Soliditet %	46	47	44
Räntekostnad kr/kvm	172	173	188
Låneskuld kr/kvm	16 603	16 734	16 797
Avgift kr/kvm	627	614	594


Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 181 173	1 213 539	233 167	179 511	-489 077	71 318 313
Avsättning yttre fond 2020			489 000	-489 000		0
Disponering yttre fond 2020			-480 201	480 201		0
Disposition av föregående års resultat:				-489 077	489 077	0
Årets resultat					-2 006 684	-2 006 684
Belopp vid årets utgång	70 181 173	1 213 539	241 966	-318 365	-2 006 684	69 311 629

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-318 365
årets förlust	-2 006 684
	-2 325 049
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 325 049
	-2 325 049

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 071 788	4 108 899
Övriga intäkter	3	41 705	221 472
		4 113 493	4 330 371
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-300 696	-94 563
Planerat underhåll	5	-480 202	0
Fastighetsavgift/skatt		-111 908	-106 646
Driftskostnader	6	-1 445 951	-1 292 690
Övriga kostnader	7	-323 420	-218 775
Personalkostnader	8	-140 083	-105 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 507 820	-2 185 670
		-5 310 080	-4 003 633
Rörelseresultat		-1 196 587	326 738
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 252	5 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-813 349	-821 421
		-810 097	-815 815
Årets resultat		-2 006 684	-489 077

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	148 708 081	144 924 901
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	4 343 216
		148 708 081	149 268 117
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	0	50 000
		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		148 708 081	149 318 117
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		783	3 825
Avräkningskonto HSB Malmö		783 873	2 581 428
Övriga fordringar	12	44 042	42 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	70 570	174 128
		899 268	2 801 791
<i>Kassa och bank</i>		3 372	395 744
Summa omsättningstillgångar		902 640	3 197 535
SUMMA TILLGÅNGAR		149 610 721	152 515 652

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 181 173	70 181 173
Upplåtelseavgifter		1 213 539	1 213 539
Fond för yttre underhåll	14	241 966	233 167
		71 636 678	71 627 879
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-318 365	179 511
Årets resultat		-2 006 684	-489 077
		-2 325 049	-309 566
Summa eget kapital		69 311 629	71 318 313
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	49 250 000	48 500 000
Summa långfristiga skulder		49 250 000	48 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	29 417 266	30 787 266
Leverantörsskulder		113 532	128 776
Aktuella skatteskulder		217 217	204 262
Övriga skulder	18	1 150 524	1 154 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	150 553	422 851
Summa kortfristiga skulder		31 049 092	32 697 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 610 721	152 515 652

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 006 684	-489 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 507 820	2 185 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		501 136	1 696 593
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 042	7 631
Förändring av kortfristiga fordringar		146 114	-140 829
Förändring av leverantörsskulder		-15 244	36 358
Förändring av kortfristiga skulder		-307 190	-2 639 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten		327 858	-1 039 844
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 947 785	-4 343 216
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 947 785	-4 343 216
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-620 000	-298 579
Erhållna insatser		0	5 245 000
Erhållna aktieägartillskott		50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-570 000	4 946 421
Årets kassaflöde		-2 189 927	-436 639
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 977 172	3 413 811
Likvida medel vid årets slut		787 245	2 977 172

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 99 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,72 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.


Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (fg år 0 kr) 

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 437 224	2 387 075
Hysesintäkter	1 119 384	1 131 742
Hysesintäkter lokaler, momsreg	220 290	290 172
Hysesintäkter garage och p-platser, momsreg	137 280	134 320
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	179 160	177 850
Hysesbortfall garage och p-platser, ej momsreg	-21 560	-12 200
Diverse avdrag vid avisering	10	-60
	4 071 788	4 108 899

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Fastighetsskatt, momsreg	30 414	40 551
Överlåtelseavgift	5 915	8 141
Pantförskrivningsavgift	5 195	6 025
Övriga intäkter ej momsreg	0	12 667
Övriga intäkter	1	154 088
Inkassoavgift	180	0
	41 705	221 472

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	89 773	16 172
Material i löpande underhåll	521	11 720
Löpande underhåll av bostäder	6 063	3 496
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	2 391
Löpande underhåll tvättutrustning	12 522	5 528
Löpande underhåll Va/sanitet	10 702	29 245
Löpande underhåll värme	2 847	767
Löpande underhåll ventilation	0	690
Löpande underhåll el	25 145	3 228
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	6 688	12 422
Försäkringsskador	0	5 947
Skadegörelse	1 428	2 957
Löpande underhåll av markytor	138 571	0
Löpande underhåll av installationer	6 436	
	300 696	94 563

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll hissar	58 215	0
	421 987	
	480 202	0

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
El	152 148	232 405
Fjärrvärme / Uppvärmning	439 103	393 491
Vatten	147 509	136 708
Sophämtning	76 669	74 086
Fastighetsförsäkringar	66 628	56 875
Kabel-TV	51 590	49 173
Fastighetsskötsel grundavtal	277 577	266 006
Fastighetsskötsel extradebitering	17 883	17 750
Bredband	5 246	2 829
Serviceavtal	64 747	26 151
Hissbesiktning	5 374	5 187
Löpande underhåll av hissar	79 009	32 029
Brandskyddskostnader	62 468	0
	1 445 951	1 292 690

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Administrativ förvaltning, grundavtal	68 567	67 019
Förvaltning, extra debitering	2 914	6 871
Konsultarvoden	99 884	90 662
Överlåtelseavgifter	8 069	10 126
Pantförskrivningsavgifter	5 568	5 828
Revisionsarvoden - extern revisor	12 947	11 445
Korttidsinventarier	21 955	8 929
Stämma	0	3 313
Styrelse	0	2 345
Inkasso	1 999	1 744
Mobiltelefon	0	1 686
Datautrustning och programvara/ förbrukningsmaterial	2 032	0
Bankkostnader	64	1 310
Medlemsaktiviteter	2 480	0
Underhållsplan	54 875	0
Avgifter för juridiska åtgärder	28 853	0
Aviavgift	2 537	1 860
Ovriga kostnader	10 676	5 637
	323 420	218 775

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	94 600	78 061
Ersättningar till övriga förtroendevalda	14 300	0
	108 900	78 061
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	31 183	24 527
Övriga gemensamma kostnader	0	2 700
	31 183	27 227
Totala arvode, ersättningar och sociala kostnader	140 083	105 288

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 074 917	86 074 917
Årets investeringar*	6 291 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 365 917	86 074 917
Ingående avskrivningar	-3 046 419	-860 749
Årets avskrivningar	-2 507 820	-2 185 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 554 239	-3 046 419
Mark	61 896 403	61 896 403
Utgående värde mark	61 896 403	61 896 403
Bokfört värde byggnader och mark	148 708 081	144 924 901
Taxeringsvärden byggnader-bostäder	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden byggnader-lokaler	3 015 000	3 015 000
	53 015 000	53 015 000
Taxeringsvärden mark-bostäder	42 200 000	42 200 000
Taxeringsvärden mark-lokaler	1 040 000	1 040 000
	43 240 000	43 240 000

* Relining 5 835 000 kr och Passagesystem 456 000 kr ÅR 2020

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 343 216	
Årets anskaffning	1 947 784	4 343 216
Omklassificeringar	-6 291 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 343 216
Utgående redovisat värde	0	4 343 216

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
MajorAmiralen i Malmö AB ,559131-3860	0	50 000
	0	50 000
Utgående redovisat värde	0	50 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	44 042	42 555
	44 042	42 555

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Willis Estate AB -Försäkring	57 275	61 424
Com Hem AB	13 295	13 104
Omb felbokning från Fastnet, bokade 2020	0	99 600
	70 570	174 128

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	233 167	109 167
Avsättning	489 000	124 000
Ianspråktagande	-480 201	0
	241 966	233 167

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	81 500 000	81 500 000
	81 500 000	81 500 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

29 417 266 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 620 000 kr. Om 5 år beräknas skulden uppgå till 75 567 266 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	29 417 266	30 787 266
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	49 250 000	48 500 000
	78 667 266	79 287 266

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,02	2021-06-30	24 250 000	24 550 000
Stadshypotek	1,42	2023-06-30	24 250 000	24 550 000
Handelsbanken	0,69	2020-06-30	0	25 000 000
Stadshypotek	0,855	2020-12-21	0	2 000 000
Handelsbanken	0,99	2020-01-03	0	3 187 266
Handelsbanken	1,24	2021-01-30	3 187 266	0
Stadshypotek	0,98	2023-06-30	25 000 000	0
Stadshypotek	0,80	2021-12-21	1 980 000	0
			78 667 266	79 287 266

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till säljare *	1 130 894	1 130 894
Personalens källskatt	0	11 376
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	0	11 914
Momsskuld	19 630	0
	1 150 524	1 154 184

*Enligt styrelsen skulden är ej reglerat under 2020

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	440	90 310
Förutbetalda hyror och avgifter	2 200	228 375
Upplupen värmekostnad	0	68 183
Upplupen elkostnad	0	18 902
Upplupna styrelsearvode	33 281	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 457	0
Upplupen extern revisor	12 500	11 700
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	91 676	1 468
Upplupen renhållningskostnad	0	3 913
	150 554	422 851

Malmö den 2021 - 02-24


Monika Olsson
ordförande


Philip Corter


Tobias Olsson


Lin Georson


Rusen Campolt



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 02-25


Afrodita Cristea
BoRevision AB


Sven Larsson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brita 14, org.nr. 769635-3544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brita 14 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisorssed 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.

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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. 

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 Brita 14 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.

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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Grund för 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 revisor 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 revisor 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 överträdelse 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.

Malmö den 27/02 2021



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Sven Larsson
Intern revisor
Av föreningen vald revisor