

Årsredovisning

för

Brf SommarRo Nr 1

Org.nr 769623-2854

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 augusti 2019. Föreningen ingår i det frivilliga moms-systemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av kall- och varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Uppsala Kåbo 42:1 med gatuadress Norbyvägen 46 A-G. Föreningens hus uppfördes under 2012-2013.

Bostadsrättsföreningen omfattar tre byggnader där 91 lägenheter upplåtes med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt samt 93 garageplatser och tre P-platser.

1 rum och kök	14 st	607 kvm	
2 rum och kök	19 st	1 179 kvm	
3 rum och kök	30 st	2 595 kvm	
4 rum och kök	23 st	2 499 kvm	
5 rum och kök	4 st	492 kvm	
6 rum och kök	1 st	<u>175 kvm</u>	
Total bostadsyta uppgår till		7 547 kvm	BOA
Lokalyta		<u>264 kvm</u>	LOA
	Summa	7 811 kvm	
Tomtareal		5 778 kvm	

Föreningen tecknade byggförsäkring hos Gar-bo Försäkring AB daterad 14 juni 2012. Försäkringen gäller från och med datum för godkänd slutbesiktning, 14 mars 2014 och i 10 år därefter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa genom Leif Bolander & Co AB. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelsen för tiden 1 januari - 15 april 2020

AnnMargret Nilvemark	Igh C1303	Ledamot	Ordförande
Lisa Åkerlund	Igh B1201	Ledamot	
Christian Wallgren	Igh D1302	Ledamot	
Mattias Persson	Igh E1101	Ledamot	
Lars Wennman	Igh C1403	Ledamot	
Per Gunningberg	Igh E1402	Suppleant	

Styrelsen för tiden 15 april - 31 december 2020

Mattias Persson	Igh E1101	Ledamot	Ordförande
Christian Wallgren	Igh D1302	Ledamot	
Lars Wennman	Igh C1403	Ledamot	
Birgitta Granvik-Larsson	Igh F1401	Ledamot	
Per Gunningberg	Igh E1402	Ledamot	
Louise Karlsson	Igh G1102	Suppleant	
Ann Margret Nilvemark	Igh C1303	Suppleant	

Valda på två år

Lars Wennman
Birgitta Granvik-Larsson
Per Gunningberg

Revisor

Mats Johansson
Revisorshuset i Uppsala

Aukt.revisor
Revisorsuppleant

Valberedning

Cecilia Ewald
Lena Haglund Andrén

Igh E1201
Igh F1403

sammankallande

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2020.

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Fastighetsskötsel: Sommarro Fastighetstjänst AB
- Vicevärdstjänster och felanmälan. Uppsala Fastighetstjänst
- Trappstäd: Städservice i Uppsala AB
- Hissar, serviceavtal: OTIS

Avtal, forts.

- Hissar besiktningar: Hissbesiktningar i Sverige (HSAB)
- Garageportar: AssaAbloy
- Brännbara och komposterbara sopor: Uppsala Vatten
- Fullvärdesförsäkring i TryggHansa.
- Återvinning övrigt: RangSells
- Bredband 100/100 Mbit/s, telefoni och digital-tv: Telia Sonera Sverige AB
- Fjärrvärme: Vattenfall
- Brandförebyggande åtgärder och utrustning: Upplands Brandservice
- Parkeringsövervakning: Aimo Park
- Ekonomisk förvaltning: Mediator AB
- Infometric: Mätinsamling vatten och serviceavtal mätare
- Service ventilation: Upplands Ventilationstjänst AB

Överlåtelser

Under 2020 har 7(14) överlåtelser skett.

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut var 124 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Verksamhet under 2020

- Påbörjat arbete med att digitalisera dokument och arbetsätt
- Radonmätning genomförd
- Flytt av nyckelhantering till BB-gruppen med lokal förankring samt hosting av passersystem
- Energideklaration genomförd
- Stamspolning genomförd
- Ny hyresgäst för restaurang
- OVK är genomförd under året

Covid -19

Årets stämma genomfördes via poströsning

Föreningen har påverkats i den bemärkelse att vi reducerat hyran för våra lokaler:

- Gym/cykelbutik, hyresnedsättning med 50% under 3 månader varav staten har återbetalat hälften av denna summa.

- Restaurang, hyressänkning med 25% av hyran under 2 månader. Då restaurangen bytte ägare under perioden så var man ej berättigad till bidrag från staten.

Årsavgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2020.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	5 165 tkr	5 060 tkr	4 809 tkr	4 701 tkr	4 552 tkr
Res. efter finansiella poster	-829 tkr	-890 tkr	-1 126 tkr	-1 093 tkr	-1 075 tkr
Balansomslutning	333 661 tkr	335 384 tkr	337 224 tkr	339 331 tkr	341 387 tkr
Soliditet*	80,0%	80,6%	80,0%	80,3%	80,1%
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm **	457	444	419	419	399
Bankskuld kr/kvm boyta	8 366	8 499	8 617	8 680	8 882
Räntekänslighet***	18,3	19,1	20,6		

*Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

** Beräknas på årsavgiften exklusive avgifter som debiteras separat som tripleplayavgift och vattenavgift.

***Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1 procents höjning av räntan på föreningens lån.

Hyresintäkter

Hyresintäkter för lokaler har svarat för 7,2% av föreningens avgiftsintäkter.

Övrigt

Lägenhetsinnehavare/hyresgäst tecknar egna abonnemang gällande hushållsel.

Varje lägenhet/hyresgäst debiteras för sin faktiska förbrukning av kall- och varmvatten i efterskott 1 ggr/kvartal.

Verksamhet under kommande år

- Fortsatt arbete med att digitalisera styrelsearbetet
- Förhandling avseende nytt avtal för bredband/tv/ip-telefoni
- Utveckla vicevärdstjänst
- Utökning av antalet laddplatser för bilar i garage

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen.

Avsättning har skett enligt antagandet i den ekonomiska planen.

Arbete med upprättande av underhållsplan för fastigheten genomfördes under hösten 2015 och därefter har periodisering av beräknat underhållsbehov gjorts. Nivån i avsättningen till yttre reparationsfond och genomförd amortering bedöms täcka det beräknade framtida underhållsbehov.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat beroende på förändrade avskrivningsregler 2014 - omläggning till linjär avskrivning. Likviditetsbehovet för 2020 års driftkostnader, räntekostnader tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond samt amorteringar har täcks in av föreningens intäkter för 2020.

Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets Resultat	Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	277 290 000	819 000	-6 837 002	-890 204	
Disposition av 2019 års resultat		195 200	-1 085 403	890 204	
Årets resultat				<u>-829 050</u>	
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>277 290 000</u>	<u>1 014 200</u>	<u>-7 922 405</u>	<u>-829 050</u>	<u>269 552 745</u>

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-7 922 405
Årets resultat	<u>-829 050</u>
	-8 751 455

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	214 200
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-89 392
i ny räkning överföres	<u>-8 876 263</u>
	-8 751 455

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	3 452 592			3 351 948
Hyror	1 109 008		1	1 112 989
Vattenavgifter	316 931			300 833
Triple Play-avgifter	293 748			293 748
Reduktion hyra	-14 187			0
Hysesstöd	7 094			0
		5 165 186		5 059 518
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	37 025	<u>37 025</u>	2	42 315
SUMMA INTÄKTER		<u>5 202 211</u>		<u>5 101 833</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-2 633 251		3	-2 628 160
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-64 280		4	-70 480
		-2 697 531		-2 698 640
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-157 013			-120 529
Planerat underhåll	-168 856	-325 869		-89 846
				-210 375
<u>Personalkostnader</u>		-146 020	5	-120 287
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Fastigheten	-2 042 233		6	-2 042 233
Inventarier och installationer	-9 134		7	-9 134
		-2 051 367		-2 051 367
RÖRELSERESULTAT		-18 576		21 164
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Räntekostnader		-810 474		-911 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-829 050		-890 204
ÅRETS RESULTAT		<u>-829 050</u>		<u>-890 204</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
<u>TILLGÅNGAR</u>				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	185 831 770	6	187 874 003	
Mark	146 252 599		146 252 599	
Summa materiella anl.tillgångar		332 084 369		334 126 602
<u>Inventarier</u>				
Elbilsaddning	66 987		76 121	
		66 987		76 121
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Hyses och avgiftsfordringar	0		49 997	
Övriga kortfristiga fordringar	66 803	8	51	
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	199 339	9	176 184	
Summa kortfristiga fordringar		266 142		226 232
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Bank	1 243 484		955 631	
Summa finansiella tillgångar		<u>1 243 484</u>		<u>955 631</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>333 660 982</u>		<u>335 384 586</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	277 290 000		277 290 000	
Yttre reparationsfond	1 014 200		819 000	
Summa bundet eget kapital		278 304 200		278 109 000
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-7 922 405		-6 837 001	
Årets resultat,	-829 050		-890 204	
Summa fritt eget kapital		<u>-8 751 455</u>		<u>-7 727 205</u>
SUMMA EGET KAPITAL		269 552 745		270 381 795
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		62 135 000 10		63 140 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig låneskuld	1 005 000		1 005 000	
Leverantörsskulder	427 731		249 499	
Egna skatteskulder	2 777		5 779	
Övriga kortfristiga skulder	53 272		49 830	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	455 062		445 019	
Uppl.kostnader/förutbet. intäkter	29 395	11	107 664	
Summa kortfristiga skulder		<u>1 973 237</u>		<u>1 862 791</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>333 660 982</u>		<u>335 384 586</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>20-01-01</u> <u>20-12-31</u>	<u>19-01-01</u> <u>19-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-18 576	21 164
Avskrivningar	2 051 367	2 051 367
Erlagd ränta	<u>-810 474</u>	<u>-911 368</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 222 317	1 161 163
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+) ökning (-) av fordringar	-39 910	-94 176
Minskning (-) ökning (+) av leverantörsskulder	178 232	-90 082
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	<u>-67 786</u>	<u>25 575</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 292 853	1 002 480
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga lån	<u>-1 005 000</u>	<u>-885 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel	287 853	117 480
Likvida medel vid årets början	<u>955 631</u>	<u>838 151</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 243 484</u>	<u>955 631</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, elcentral, eklablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år.

Tak, fasad, balkonger 40 år.

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Inventarier 10 år (elbilsladdning).

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

	<u>Hyresintäkter</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hyresintäkter lokaler	371 098	363 337
Garage och parkeringsintäkter	<u>737 910</u>	<u>749 652</u>
SUMMA	<u>1 109 008</u>	<u>1 112 989</u>

NOT NR 2

	<u>Övriga rörelseintäkter</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Andrahandsupplåtelseavgifter	34 396	38 260
Påminnelseavgift	1 020	180
Övriga intäkter	<u>1 609</u>	<u>3 875</u>
SUMMA	<u>37 025</u>	<u>42 315</u>

NOT NR 3

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel och serviceavtal	138 151	133 797
Fastighetsskötsel extra	<u>209 744</u>	<u>187 871</u>
Transport	<u>347 895</u>	<u>321 668</u>

	Transport		
		<u>347 895</u>	<u>321 668</u>
Städ		238 157	214 089
Obligatoriska besiktningar		40 105	99 324
Hissar		95 724	129 542
El		303 840	289 003
Serviceavtal		71 184	3 816
Värme		514 421	574 127
Vatten		276 448	243 116
Sophämtning		113 649	114 079
Försäkringar		85 132	75 690
Triple play		307 351	308 332
Förbrukningsinventarier		0	0
Telekommunikation		2 031	2 460
Revisionsarvode		17 382	13 657
Redovisningstjänster		119 168	115 697
Övriga förvaltningskostnader		98 994	105 713
Konsultarvoden		0	0
Advokatkostnader		1 770	17 848
SUMMA		<u>2 633 251</u>	<u>2 628 160</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Fastigheter med värdeår 2013 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m. verksamhetsåret 2028. Fastighetsskatt som årligen belöper på lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaler. Se not 6.

NOT NR 5

Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	122 124	97 936
Övriga arvoden	0	3 499
SUMMA ARVODEN	<u>122 124</u>	<u>101 435</u>
Sociala avgifter	<u>23 896</u>	<u>18 852</u>
SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER	<u>146 020</u>	<u>120 287</u>

NOT NR 6

Fastigheten Kåbo 42:1

	2020	2019
Taxeringsvärde:	215 738 000	215 738 000
Byggnadsvärde	153 200 000	153 200 000
Markvärde	<u>62 538 000</u>	<u>62 538 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>215 738 000</u>	<u>215 738 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	209 000 000	209 000 000
Lokaler	6 738 000	6 738 000

Byggnad Bokfört värde:

	2020	2019
Anskaffningsvärde	<u>200 127 401</u>	<u>200 127 401</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 253 398	-10 211 165
Årets avskrivningar	<u>-2 042 233</u>	<u>-2 042 233</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 295 631	-12 253 398
Utgående restvärde enligt plan	<u>185 831 770</u>	<u>187 874 003</u>

NOT NR 7

Inventarier och installationer

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Elbilsaddning, anskaffningsvärde	91 344	91 344
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 223	-6 089
Årets avskrivningar	-9 134	-9 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 357	-15 223
Utgående restvärde enligt plan	66 987	76 121

NOT NR 8

Övriga fordringar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Skatteverket	3 137	51
Mantra sport, vidarefakturering	5 462	0
Telia, kreditfakt	58 204	0
SUMMA	66 803	51

NOT NR 9

Förutbet. kostn./uppl. intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förutbet. Försäkringspremie	14 476	12 754
Via Medici	0	371
Förutbet. kostn. bredband, tv & telefoni	77 036	0
Förutbet. fastighetsskötsel	11 509	22 544
Förutbet. vattenkostnad	19 000	28 155
Förutbet. avfallskostnad	4 868	0
Uppl. vattenavgifter	72 450	112 360
SUMMA	199 339	176 184

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	<u>ff.d.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2021 03 25	1,34%	8 550 000
Swedbank	2022 12 22	1,55%	10 000 000
Nordea	2023 09 20	0,60%	13 000 000
Swedbank	2024 02 23	1,25%	20 160 000
Swedbank	2025 08 25	0,85%	11 430 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			63 140 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			1 005 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			62 135 000
Härav del som ber. förfalla till betalning senare än 2025.12.31			58 115 000

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med omsättningsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 005 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

NOT NR 11

Uppl.kostn./förutbet.intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Uppl. räntekostnader	18 872	5 352
Entercard	0	2 210
CWS Järfälla	0	970
OTIS	0	11 476
Bravida	0	22 453
Uppsala Fastighetstjänst	0	56 168
AllOffice	1 685	0
Biltema	638	0
Uppl lokalhyra	1 000	0
Uppl. arvoden	5 500	6 875
Uppl. sociala avgifter	<u>1 700</u>	<u>2 160</u>
SUMMA	<u>29 395</u>	<u>107 664</u>

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsinteckningar	<u>69 090 000</u>	<u>69 090 000</u>

NOT NR 13

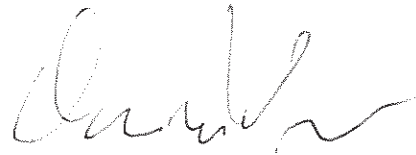
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på föreningens resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma om, och i så fall, hur stor. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Uppsala 2021 -03-03



Mattias Persson



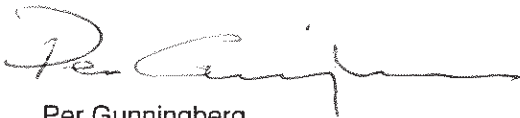
Christian Wallgren



Lars Wennman



Birgitta Granvik-Larsson



Per Gunningberg

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 2021-03-25



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf SommarRo nr 1
Org.nr 769623-2854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf SommarRo nr 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 och kassaflöde 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 SommarRo nr 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25 mars 2021



Mats Johansson
Auktoriserad revisor