



Årsredovisning 2020

Brf Blodlönnen

Org. 769616-4149

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Mail: info@brfblodlönnen.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Långbrohallen 2 i Stockholms kommun förvärvades 2007-06-12.

Föreningens fastighet/ består av tre flerbostadshus i tre till fyra våningar och två flerbostadshus i fyra till fem våningar på adress Gustav Wickmans väg 3-9 i Älvsjö. Fastigheten byggdes 2008 och har värdeår 2008.

Föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 582 kvm, varav allt utgör boyta. I föreningen finns 85 parkeringsplatser varav 75 med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning
16 st 2 rum och kök
36 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos TryggHansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. En underhållsplan håller även på att tas fram som underlag.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Åtgärder fram t.o.m. 2014: se Årsredovisning 2018	
Justerat frånluftfläktar för Bättre värmeekonomi.	2015
Installerat ny cykelupphängning på prov i ett förråd.	2015
Satt upp farthinder och tydligare skyltning på området	2015
Utökad med en parkeringsplats utan elstolpe	2015
Infört mobil betalning av avgift vid gästparkeringen	2015
Slamsugning gårdsbrunnar	2016
Uppdatering klotterskydd	2016
Fasadbesiktning	2017
Fasta farthinder	2018
Utbyte av lampor i utebelysning	2018
Laddstolpar	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. Snöröjning och trädgårdsskötsel hanteras av PEAB, Kone sköter hissar, Veolia sköter återvinning och Aimo Park gästparkeringen.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-06-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-12-13. Föreningen har sitt säte i Älvsjö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 116 st. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 115. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen överlåtelseavgift med f.n. 1 190 kr och pantsättningsavgift med f.n. 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-10-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Prieto Beaulieu	ordförande
Sven Jansson	ledamot
Christian Åslund	ledamot
Maja Löchen	ledamot
Tobias Reuterhagen	ledamot
Ailyn Tapia	suppleant
Maria Erlandsson	suppleant
Simon Lindahl	suppleant

Till **revisor** har BoRevision i Sverige AB valts med Joakim Mattsson som ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Jörgen Götehed.

Valberedningen består av Jenny Lillieqvist och Inga-Lill Gustafsson varav den förstnämnde är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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 år 2020 är en förlust, vilket är en försämring från tidigare år. Förändringen mellan åren beror främst på ökade reparationer och underhållskostnader.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Totalt har föreningen amorterat 810 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Föreningen har reklamerat fasaderna sedan en undersökning visat på felaktigheter. Avtal tecknades med JM innebärande att alla fasader görs om utan kostnad för föreningen. Arbetet påbörjades hösten 2019 och fortsatte under hela 2020. Mindre återställningsarbeten återstår 2021. Årsstämman 2020 beslutade investera i solpaneler. Upphandling och installation planeras under 2021.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Tilläggsarbeten i samband med fasadprojektet	433

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 779 kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet för fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostn/Kkr
Uppfräschning trapphus	2021	325
Energideklaration	2021	50
DUC och ventiler	2021	70
Värmepump	2021	35
OVK	2021	89
Översyn fönster, dörrar etc	2021	110
Stamspolning	2021	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	63 583 000	99 982 000	1 659 212	2 719 169	709 791	168 653 172
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			540 000	-540 000		
lanspråktagande ur fonf för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				709 791	-709 791	
Upplåtelser						
Årets resultat					-141 261	-141 261
Belopp vid årets utgång	63 583 000	99 982 000	2 199 212	2 888 960	-141 261	168 511 911

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	5 300	5 291	5 292	5 267	5 277
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-141	710	815	483	180
Soliditet, %	73,3	73,28	72,95	72,86	72,05
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	744	744	744	744	744
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 086	9 214	9 342	9 469	9 697
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	9 660	9 660	9 660	9 660	9 660
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,36	1,37	1,30	2,21	2,47
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,1	27,26	27,47	27,67	28,16

* 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	2 888 960
Årets resultat	-141 261
	<hr/>
	2 747 699
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	540 000
I ny räkning överföres	2 207 699
	<hr/>
	2 747 699

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 300 172	5 291 285
Övriga rörelseintäkter		0	2 056
Summa rörelsens intäkter		5 300 172	5 293 341
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 681 793	-2 029 438
Övriga externa kostnader	4	-289 658	-208 178
Personalkostnader	5	-149 943	-95 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 500 412	-1 416 789
Summa rörelsens kostnader		-4 621 806	-3 749 766
Rörelseresultat		678 366	1 543 575
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-819 627	-833 784
Summa finansiella poster		-819 627	-833 784
Resultat efter finansiella poster		-141 261	709 791
Årets resultat		-141 261	709 791

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	220 950 961	222 436 615
Inventarier, verktyg och installationer	7	220 361	207 246
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	25 000	25 000
Summa materiella anläggningstillgångar		221 196 322	222 668 861
Summa anläggningstillgångar		221 196 322	222 668 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		55 320	0
Övriga fordringar		3 466	3 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	97 637	86 328
Summa kortfristiga fordringar		156 423	89 794
Kassa och bank		8 430 376	7 367 169
Summa omsättningstillgångar		8 586 799	7 456 963
SUMMA TILLGÅNGAR		229 783 121	230 125 824

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 565 000	163 565 000
Yttre fond		2 199 212	1 659 212
Summa bundet eget kapital		165 764 212	165 224 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 888 960	2 719 169
Årets resultat		-141 261	709 791
Summa fritt eget kapital		2 747 699	3 428 960
Summa eget kapital		168 511 911	168 653 172
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		24 903 376	59 776 797
Summa långfristiga skulder		24 903 376	59 776 797
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	34 903 421	840 000
Leverantörsskulder		688 287	167 477
Aktuell skatteskuld		12 673	17 425
Övriga skulder		4 175	5 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	758 332	665 106
Reserv		946	0
Summa kortfristiga skulder		36 367 834	1 695 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 783 121	230 125 824

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	678 366	1 543 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 500 412	1 416 789
Erlagd ränta	-819 627	-833 784
Betald inkomstskatt	0	-39 168
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 359 151	2 087 412
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-55 320	800
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-11 309	-3 083
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	520 810	33 651
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	87 748	87 772
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 901 080	2 206 552
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-27 873	18 285
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 873	18 285
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-810 000	-870 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-810 000	-870 000
Förändring av likvida medel	1 063 207	1 354 837
Likvida medel vid årets början	7 367 169	6 097 374
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	8 430 376	7 367 169

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder 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. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1%
Installationer	5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 per lägenhet.

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

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostadsrätter	4 894 704	4 894 704
	Hyresintäkter p-plats	380 550	379 157
	Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	10 580	17 426
	Övriga intäkter	79	-2
	Rabatt bostad	-4 452	0
	Laddboxar	18 711	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 300 172	5 291 285
Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	64 154	62 742
	Städning	111 248	118 691
	Reparationer och underhåll	971 778	294 987
	El	167 634	149 431
	Fjärrvärme	566 600	579 023
	Vatten och avlopp	143 640	136 860
	Sophämtning	88 956	95 412
	Bredband/kabeltv	193 611	193 540
	Övriga driftskostnader	174 634	239 278
	Försäkring	90 934	54 822
	Fastighetsskatt	108 604	104 652
	Summa driftskostnader	2 681 793	2 029 438
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förvaltningsarvode	106 329	102 452
	Konsultarvode	124 876	11 113
	Revisionsarvode	21 750	21 750
	Bankkostnader	3 209	2 640
	Övriga administrationskostnader	33 494	70 223
	Summa övriga externa kostnader	289 658	208 178
Not 5	Personal	2020	2019
	Styrelsearvode	114 000	76 000
	Lön	3 000	0
	Sociala kostnader	32 943	19 361
	Summa personalkostnader	149 943	95 361

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	231 565 000	231 565 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 565 000	231 565 000
	Ingående avskrivningar	-9 128 385	-7 722 735
		-1 485 654	-1 405 650
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 614 039	-9 128 385
	Utgående redovisat värde	220 950 961	222 436 615
	Redovisat värde byggnader	129 950 961	131 436 615
	Redovisat värde mark	91 000 000	91 000 000
	Summa redovisat värde	220 950 961	222 436 615
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	180 000 000	180 000 000
	varav byggnader:	111 000 000	111 000 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	267 275	200 518
	Inköp	27 873	66 757
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 148	267 275
	Ingående avskrivningar	-60 029	-48 890
	Årets avskrivningar	-14 758	-11 139
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 787	-60 029
	Utgående redovisat värde	220 361	207 246
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	25 000	25 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
	Utgående redovisat värde	25 000	25 000
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Trygg-Hansa	30 317	29 036
	Fastighetsägarna	0	10 741
	TeliaSonera	35 913	16 304
	Svenska virtuella system	4 077	3 993
	Övrigt	27 330	26 254
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 637	86 328

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Villkorsändring under 2021	34 303 421	0
	Amortering inom 1 år	600 000	840 000
	Amortering inom 2 till 5 år	2 400 000	3 360 000
	Amortering efter 5 år	22 503 376	55 576 797
	Summa långfristiga skulder	24 903 376	59 776 797

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	2,10	360 000	11 411 564
Stadshypotek	2021-02-08	1,35		10 111 175
Stadshypotek	2021-09-30	0,95		14 081 073
Stadshypotek	2022-10-30	1,15	240 000	14 091 812
Stadshypotek	2021-01-30	1,38		10 111 173
Summa			600 000	59 806 797
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
				600 000
				34 303 421
				24 903 376

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter	439 543	441 452
	Upplupna räntekostnader	20 475	16 683
	Övriga upplupna kostnader	298 314	206 971
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	758 332	665 106

NOTER

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000
	Summa ställda säkerheter	68 000 000	68 000 000

Älvsjö

2021 - 04 - 22

Martin Prieto Beaulieu

Maja Löchen

Sven Jansson

Christian Åslund

Tobias Reuterhagen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

BoRevision

Joakim Mattsson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-04-22 17:36:27Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blodlönnen, org.nr. 769616-4149

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blodlönnen 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blodlönnen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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 överträdelse 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 / 2021

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-04-22 17:36:27Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>