

Årsredovisning

för

Brf Alpvägen

769601-8196

Räkenskapsåret

2020

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", är utöver den lagstadgade informationsgivningen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

1/10

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen LINABERG 16 och byggår 1975, belägen i Bromma inom Stockholms stad, med adress Alpvägen 10 förvärvades 1996. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 34 lägenheter, varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 1 197 kvm. Markytan uppgår till 2 090 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 34 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok
30 st	2 st	2 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av POS Fastighetsvård AB. Utöver detta har den tekniska fastighetsförvaltningen skötts av styrelsen.

Genomförda åtgärder under året

Under det gångna året har vi antagit nya stadgar i samband med årsstämman och efterföljande extrastämma. En ny stängsel har satts upp på baksidan av huset i samarbete med grannhuset för att öka säkerheten.

Planerade åtgärder / underhåll

Omläggning av yttertaket kommer att ske under våren 2021.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

Ar	Åtgärd
2020	Nytt stängsel på baksidan av huset
2019	Ny sopstation under jord har installerats
2018	Rivning och sanering vattenskadade lägenheter
2017	Linjemålning samt uppskyllning av parkeringsplatser
2016	Anläggnings- och trädgårdsarbeten
2016	Nya maskiner i tvättstugan
2014	Trapphusrenovering
2013	Ommålning av plåttak entrén
2012	Stampolning

149

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-12. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1996-12-12 och nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-08-26.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Masoud Almasian	Ledamot, ordförande
Andreas Ström	Ledamot, vice ordförande
Jenny Karlsson	Ledamot, sekreterare
Christofer Norrlin	Ledamot

Revisorer

Robert Dohrman	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 8 st protokollförda styrelsesammanträden, varav ett hölls i samband med årsstämman 2020-07-16.

Information och kommunikation

Styrelsen jobbar för att skicka ut 2 st nyhetsbrev per år. Allmänna frågor besvaras per mejl. Övriga frågor besvaras av ordföranden.

Andrahandsuthyrning

Vi har under året beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Årsavgifterna förändrades senast 2015-07-01 genom en höjning med 5 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Årsavgifterna skall fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal för kostnadsfördelning.

Underhåll

Föreningen planerar närmast en omläggning av yttertaket, vilket kommer behöva finansieras med lån.

Finansiering

Föreningens reserver är negativa och det finns därmed inga sparade reserver för underhåll, se tabell nyckeltal nedan. Föreningens intäkter idag täcker sannolikt det årliga slitaget och genererar därmed sannolikt tillräckliga reserver för planerat framtida underhåll. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas, eller tas in från medlemmar i form av kapitaltillskott om full belåning i bank inte skulle medges. Föreningen har idag en relativt hög belåningsgrad, se tabell nyckeltal nedan.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter, d v s avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för framtida underhåll.
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Belåningsgraden är för närvarande 43 %. Vid tidpunkten för förvärvet av fastigheten uppgick föreningens belåningsgrad till 109 % av taxeringsvärdet. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar och dels vid ökningar av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 26 200 000 kr, varav markvärde 13 200 000 kr och byggnaderna 13 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Styrelsen för Brf Alpvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter beslut på årsstämman samt extra föreningsstämma 2020 har nya stadgar antagits som registrerades 2020-08-26. I de nya stadgarna har bl a ändrad beräkning av årsavgifterna beslutats, där årsavgifterna numer fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal för kostnadsfördelning. Tidigare fördelning gjordes utifrån andel av insatserna.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 39 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser (tillträden under året) av medlemslägenheter ägt rum och 5 medlemmar har därav utträtt och 7 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 41 medlemmar.

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 451	1 384	1 414	1 390	1 387
Resultat efter fin. poster (tkr)	9	-243	109	54	-67
Soliditet (%)	25	25	27	26	25
Årsavgift/kvm brfyta (kr)	1 015	1 015	1 015	1 015	1 015
Drift och förvaltning/kvm byggnadsyta (tkr)	904	853	814	709	716
Bankskuld/kvm brfyta (kr)	9 660	9 660	9 660	9 660	9 872
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	43	43	50	50	51
Underhållsöverskott/kvm byggnadsyta (kr)	221	159	237	216	199
Underhållsöverskott (kr)	265 028	190 380	284 224	258 532	237 993
Totala underhållsreserver (tkr)	0	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta (brfyta) 1 175 kvm samt byggnadsyta 1 197 kvm

10

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Kapital Tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 717	186	176	-2 732	-243	4 104
års resultat:						
Balanseras i ny räkning				-243	243	0
Avsättes yttre fond			79	-79		0
Nyttjas yttre fond			-269	269		0
Årets resultat					9	9
Belopp vid årets utgång	6 717	186	-14	-2 785	9	4 113

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 785 382
årets vinst	8 966
	-2 776 416

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgar	78 600
i ny räkning överföres	-2 855 016
	-2 776 416

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 450 971	1 383 706
Övriga rörelseintäkter		63 722	0
Summa rörelseintäkter	1	1 514 693	1 383 706
Rörelsekostnader			
	2, 3, 4,		
Drifts- och underhållskostnader	5	-835 634	-1 053 263
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-237 988	-106 256
Personalkostnader	7	-89 164	-129 835
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-175 607	-164 759
Summa rörelsekostnader		-1 338 393	-1 454 113
Rörelseresultat		176 300	-70 407
Finansiella poster			
Räntekostnader		-167 334	-172 689
Resultat efter finansiella poster		8 966	-243 096
Årets resultat	8	8 966	-243 096

130

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	15 361 482	15 523 918
Inventarier, verktyg och installationer	11	71 346	84 517
Summa materiella anläggningstillgångar		15 432 828	15 608 435
Summa anläggningstillgångar		15 432 828	15 608 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgift och hyresfordran	12	237 138	257 692
Övriga fordringar		2 462	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 727	23 058
Summa kortfristiga fordringar		262 327	280 750
Kassa och bank			
Kassa och bank		482 242	841 441
Summa omsättningstillgångar		744 569	1 122 191
SUMMA TILLGÅNGAR		16 177 397	16 730 626

AS

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 717 216	6 717 216
Fond för yttre underhåll		-14 478	175 639
Kapitaltillskott		186 500	186 500
Summa bundet eget kapital		6 889 238	7 079 355
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 785 382	-2 732 403
Årets resultat		8 966	-243 096
Summa fritt eget kapital		-2 776 416	-2 975 499
Summa eget kapital		4 112 822	4 103 856
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13 14	6 800 000	6 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 550 000	4 550 000
Leverantörsskulder		159 455	677 992
Skatteskulder		2 749	1 934
Övriga skulder		143 517	19 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	408 854	576 849
Summa kortfristiga skulder		5 264 575	5 826 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 177 397	16 730 626

100

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Markanläggningar	5% / 20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20% / 5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10% / 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	1 193 045	1 192 975
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	8 651	3 100
Hyror parkering	132 820	65 800
Elintäkter	62 852	62 301
Kommunikation (TV, Tele, IT)	36 312	36 312
Övriga intäkter	3 813	102
Försäkringsersättning	63 722	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 479	23 116
	1 514 694	1 383 706

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	40 124	38 927
Fastighetsskötsel enligt beställning	3 259	0
Städning	66 451	64 984
Fastighetsskötsel gård	84 548	31 256
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	39 063
Förbrukningsmaterial och inventarier fastighet	5 956	13 763
Övrig fastighetsskötsel	15 851	32 159
	216 189	220 152

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation tvättstuga	0	463
Reparation VVS	27 892	2 387
Reparation portar och lås	0	14 616
Reparation elinstallationer	17 296	31 226
Reparation ventilation	0	8 475
Reparation hiss	0	4 233
Vattenskada	7 720	0
	52 908	61 400

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll tak	0	37 500
Periodiskt underhåll mark/gård	39 680	38 079
Periodiskt underhåll garage/bilplats	10 438	0
Periodiskt underhåll installationer	30 337	46 548
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	146 590
	80 455	268 717

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	304 264	303 904
Vattenkostnader	31 630	30 124
Sophämtning, sopsug, grovsopor	11 496	35 439
Försäkring	53 894	50 498
Kommunikation (TV, Tele, IT)	36 212	36 212
Fastighetsskatt	48 586	46 818
	486 082	502 995

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	51 164	50 504
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 063	1 719
Revisionsarvode (extern)	15 625	14 063
Juridiska åtgärder	146 528	0
Bankkostnader	4 031	3 655
Övriga förvaltningskostnader	6 882	13 199
Överlåtelse- och pantsättningsregistreringskostnad	9 695	23 116
	237 988	106 256

Kostnaderna för juridiska åtgärder avser till ca 100 tkr kostnader för en tvist från 2018 avseende vattenskada där föreningen under året fått ersättning från försäkringsbolaget genom försäkringens rättsskydd, se not 1, nettokostnaden således ca 35 tkr. Därutöver avser resterande del av kostnaderna uppdatering stadgar, ändring avgiftsfördelning, stämmor, andrahandspolicy samt ärende i hyresnämnden mm.

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2020	2019
Styrelsearvoden	46 067	45 794
Projektarvoden	21 600	53 000
Sociala avgifter	21 260	31 041
Övrigt	237	0
	89 164	129 835

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	8 966	-243 096
Justering för beräknade avskrivningskostnader	175 607	164 759
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll	80 455	268 717
Underhållsöverskott	265 028	190 380

Byggnadsytan är 1 197 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 221 kr/kvm (159 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 395 787	16 929 000
Inköp		466 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 395 787	17 395 787
Ingående avskrivningar	-1 871 869	-1 721 103
Omklassificeringar		2 500
Årets avskrivningar	-162 436	-153 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 034 305	-1 871 869
Utgående redovisat värde	15 361 482	15 523 918
Taxeringsvärden byggnader	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	13 200 000
	26 200 000	26 200 000
Bokfört värde mark	2 682 857	2 682 857
	2 682 857	2 682 857

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	527 088	527 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	527 088	527 088
Ingående avskrivningar	-442 571	-428 578
Årets avskrivningar	-13 171	-13 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-455 742	-442 571
Utgående redovisat värde	71 346	84 517

Not 12 Avgift och hyresfordran

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsavisering KV1	353 264	360 941
Förskottsinbetalningar	-116 126	-103 714
Obetalda avier förfallna perioder	0	465
	237 138	257 692

Not 13 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Lånen förväntas förlängas vid respektive förfalldatum.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,54	2022-12-01	6 300 000	6 300 000
Stadshypotek	1,70	2021-09-01	2 275 000	2 275 000
Stadshypotek	1,35	2021-09-01	2 275 000	2 275 000
Stadshypotek	1,38	2024-12-30	500 000	500 000
			11 350 000	11 350 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 550 000	4 550 000

Kortfristig del avser lån med slutbetalningsdag under 2021. Avsikten är att lägga om lånen och att därmed inte amortera eller slutbetala.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	353 264	360 941
Upplupen räntekostnad	11 921	13 539
Upplupna styrelsearvodet beslutade ej uttagna	31 335	192 368
Övriga upplupna kostnader	12 334	10 000
	408 854	576 848

10

Bromma 2021-04-15



Masoud Almasian
Ordförande



Christofer Norrlin



Jenny Karlsson



Andreas Ström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26.



Robert Dohrman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alpvägen
Org.nr 769601-8196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alpvägen för räkenskapsåret 2020.

Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 5-16.

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 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna verksamhetsberättelse, sidorna 1-4. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.



Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alpvägen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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.

Värmdö den 26 april 2021

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor