

Årsredovisning 2020



Brf Vykortet 1
Org. 769622-7870

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

DS

Dr 77

DL

ED

Kontaktinformation
Bostadsrättsföreningen Vykortet 1, c/o Förvaltning i Östersund AB
Box 84, 83121 Östersund

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 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.

Föreningens fastighet, Vykortet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2012-10-23.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus på adress Postiljonsvägen 29-33. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Vykortet 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2020-12-31 157 700 kr. Avtalet gäller till och med 2028-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 905 kvm. I föreningen finns 19 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
1 st 1 rum och kök
34 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 44 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Föreningen har inte längre några uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Norderuropa Försäkring. 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.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Molokstation	2013
Tvättstuga	2014
Elrenovering	2015
Renovering trapphus	2015
Gasrörsbyten	2017
Spolning av stammar	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åkerlunds Fastighetservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-03-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-04-25.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 57 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 62. Under året har 6 överlåtelser skett och 3 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Frank Johansson	ledamot
Alexander Johansson	ledamot
Thomas Karlsson	ledamot
Kenneth Engwall	ledamot
Johan Alfredsson	ledamot
Frej Appel	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts, med Anders Linné som påskrivande revisor.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 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

2020 blev ett mer normalt år för bostadsrättsföreningen BRF Vykortet 1 där det sista av de tre projekterade byggprojekten avslutades. Lägenheten med egen ingång som fått adressen Postiljonsvägen 27.

Under året löste föreningen samtliga lån med hjälp av kassaflödet från upplåtelser av tidigare hyresrätter och lokal och kan därmed titulera sig som en förening fri från bankskulder. Under 2021 har sedan ytterligare en upplåtelse av en hyresrätt skett till en försäljningslikvid om 4,4 mkr. Ekonomin är därmed mycket god. Efter denna upplåtelse har föreningen dessutom ytterligare fyra hyresrätter kvar i hyresbeståndet.

Projektet med avloppsrören mellan fastigheten och stadens avloppssystem sköts upp ytterligare ett år då föreningen behövde fler offerter att ta ställning till. Projektet har också vuxit då det visat sig att dagvattenledningarna är i minst lika dåligt skick och de behöver också bytas ut eller relinas. Byte av matavfallsmolok genomfördes i början av 2021 istället för som planerat 2020.

Föreningens resultat för år 2020 är -668 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -464 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft högre kostnader för reparationer och underhåll samt att man haft

kostnader för försäljningskostnader av de lägenheter som upplåtits.

Föreningens enskilt största kostnadspost utöver kostnaden för reparationer är kostnaden för fjärrvärme och den har under år 2020 minskat jämfört med året innan.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med -652 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -15 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 179 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit lägenheter som har inbringat 12,2 Mkr. Föreningen har därmed kunnat lösa samtliga lån om 10,2 Mkr. Samtidigt har föreningen under året bekostat 1,6 Mkr för en ombyggnad av lokalytor till lägenheter, vilket slutförts under året. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit justerats med smärre förändringar för olika storlekar på lägenheterna. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Säkerhetsdörrar	125
Rörinspektion	114
Hyresrättsrenovering inför upplåtelse	61

Utöver ovan har andra underhållsåtgärder av mindre karaktär vidtagits under året.

Handwritten signatures and initials: "LZ", "H", "FD", "OR", "DL".

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 810 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Dubbla rörarbeten	2021	1750
Molok	2021	60

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 734 696	9 507 454	257 041	-3 663 733	-463 835	47 371 623
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			47 100	-47 100		
Balanseras i ny räkning				-463 835	463 835	
Upplåtelse	3 738 106	8 433 944				12 172 050
Årets resultat					-667 928	-667 928
Belopp vid årets utgång	45 472 802	17 941 398	304 141	-4 174 668	-667 928	58 875 745

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kr	2 034 779	1 948 897	2 027 817	2 076 822	2 126 296
Resultat efter finansiella poster, Kr	-667 928	-463 835	-223 489	-247 653	-651 495
Soliditet, %	99	81	80	80	76
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	606	619	619	619	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	0	4 392	4 527	4 527	5 551
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 321	18 020	18 015	18 015	18 037
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,49	0,90	0,55	1,28	2,71
Fastighetens belåningsgrad, % **	0,00	19,32	18,99	18,85	22,29

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

KE

OV

FP

ra

FD

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 174 668
Årets resultat	-667 928
	<hr/>
	-4 842 596
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	47 100
I ny räkning överföres	-4 889 696
	<hr/>
	-4 842 596

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.

US

Ox

Ø7

Ø2

FD

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 947 050	1 948 897
Övriga rörelseintäkter		87 729	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 034 779	1 948 897
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 599 286	-1 240 051
Övriga externa kostnader	4	-128 650	-193 022
Personalkostnader	5	-246 839	-237 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-652 062	-651 624
Summa rörelsens kostnader		-2 626 837	-2 322 397
Rörelseresultat		-592 058	-373 500
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2 548
Räntekostnader		-75 870	-92 883
Summa finansiella poster		-75 870	-90 335
Resultat efter finansiella poster		-667 928	-463 835
Årets resultat		-667 928	-463 835

NE
 OV 77
 FD a

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	57 142 362	52 648 793
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	3 499 664
Summa materiella anläggningstillgångar		57 142 362	56 148 457
Summa anläggningstillgångar		57 142 362	56 148 457
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		37 294	1 000
Övriga fordringar		572	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	113 411	114 110
Summa kortfristiga fordringar		151 277	115 179
Kassa och bank		2 349 461	2 169 914
Summa omsättningstillgångar		2 500 738	2 285 093
SUMMA TILLGÅNGAR		59 643 100	58 433 550

KS

OV

77

a

FJ

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	63 414 200	51 242 150
Yttre fond	304 141	257 041
Summa bundet eget kapital	63 718 341	51 499 191
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-4 174 668	-3 663 733
Årets resultat	-667 928	-463 835
Summa fritt eget kapital	-4 842 596	-4 127 568
Summa eget kapital	58 875 745	47 371 623
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	10 172 432
Övriga skulder	3 000	3 000
Summa långfristiga skulder	3 000	10 175 432
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	36 279	125 736
Aktuell skatteskuld	6 916	6 574
Övriga skulder	442 166	472 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 994	282 019
Summa kortfristiga skulder	764 355	886 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 643 100	58 433 550

Not

8

9
10

KS
Or #7
FD

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-592 058	-373 500
Justering för avskrivningar	652 062	651 624
Erhållen ränta mm	0	2 548
Erlagd ränta	-75 870	-92 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-15 866	187 789
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-36 294	-1 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	196	-8 424
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-89 457	60 182
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-32 683	-390 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-174 104	-152 452
Investeringsverksamheten		
Upplåtande av hyresrätt	12 172 050	3 490 000
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mater	-1 645 967	-3 230 681
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 526 083	259 319
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-10 172 432	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 172 432	0
Förändring av likvida medel	179 547	106 867
Likvida medel vid årets början	2 169 914	2 063 047
Likvida medel vid årets slut	2 349 461	2 169 914

UE
 OX #7
 or
 FO

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	12-50 år	2-8,33%

Avsättning till yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar eller underhållsplan, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/avgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2021. 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 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 503 952	1 433 563
	Hyresintäkter bostäder	359 919	451 353
	Övriga intäkter	83 179	63 981
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 947 050	1 948 897

Handwritten signatures and initials: "VE", "OS", "77", "FD", "D".

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetskötsel	56 268	55 911
	Städ och entremattor	87 713	73 433
	Snöröjning och sandning	50 505	50 373
	Fastighetsel	59 334	53 860
	Uppvärmning	400 050	424 039
	Vatten	73 557	70 076
	Sophämtning	36 322	24 159
	Tomträttsavgäld	157 700	157 700
	Reparationer och underhåll	434 995	142 428
	Fastighetsförsäkring	58 466	55 892
	Fastighetskatt/fastighetsavgift	75 843	73 350
	Övriga driftskostnader	108 533	58 830
	Summa driftkostnader	1 599 286	1 240 051
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	65 280	64 255
	Revision	21 750	20 500
	IT-tjänster	288	139
	Försäljningskostnader lght	0	0
	Konsultarvoden	7 598	17 692
	Kostna medlems-, styrelsemöten	4 562	7 639
	Serviceavg brf-organisation	5 740	5 630
	Bankkostnader	6 612	4 830
	Juridiska tjänster	0	20 922
	Övriga externa kostnader	16 820	51 415
	Summa övriga externa kostnader	128 650	193 022
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	189 600	182 000
	Arbetsgivaravgifter	57 239	55 700
	Summa personalkostnader	246 839	237 700

KS

Or #1

o

F)

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	57 050 659	57 050 659
	Försäljningar/utrangeringar	5 145 631	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 196 290	57 050 659
	Ingående avskrivningar	-4 401 866	-3 750 242
	Årets avskrivningar	-652 062	-651 624
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 053 928	-4 401 866
	Utgående redovisat värde	57 142 362	52 648 793
	Redovisat värde byggnader	49 980 597	50 519 743
	Redovisat värde markanläggningar	7 161 765	2 129 050
	Summa redovisat värde	57 142 362	52 648 793
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	47 068 000	47 068 000
	varav byggnader:	24 404 000	24 404 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	42 616	44 104
	Tomträttsavgäld	39 425	39 425
	Ekonomisk förvaltning	16 989	16 320
	Bredband/Stadsnät, Kabel-TV	8 531	8 521
	Övriga förutbetalda kostnader	5 850	5 740
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 411	114 110
Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Deposition	3 000	3 000
	Amotering efter 5 år	0	10 175 432
	Summa långfristiga skulder	3 000	10 178 432
Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Avsättning till inre repfond	442 166	472 166
	Summa övriga kortfristiga skulder	442 166	472 166
Not 10	Upplupna kostn och förutbet intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter & hyror	156 980	143 951
	Fjärrvärme och el	62 287	61 106
	Revision	20 875	20 000
	Sopor	5 440	4 289
	Vatten	15 645	14 929
	Fastighetsskötsel, snöröjning och städning	0	14 610
	Reparation och underhåll	17 767	0
	Upplupna räntekostnader	0	9 052
	Övriga kostnader	0	14 082
	Summa upplupna kostn och förutbet intäkter	278 994	282 019

Handwritten signatures and initials: *OK*, *KZ*, *AM*, *DL*

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 800 000	22 800 000
	Summa ställda säkerheter	22 800 000	22 800 000

Not 12 Händelser under och efter bokslutsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm

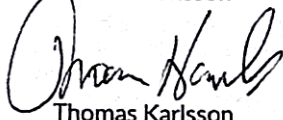
7/6-2021



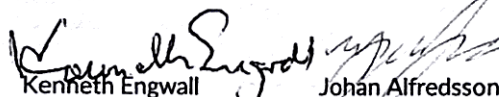
Frank Johansson



Alexander Johansson



Thomas Karlsson



Kenneth Engwall

Johan Alfredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/6-2021

Deloitte AB



Anders Linné

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vykortet 1
organisationsnummer 769622-7870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vykortet 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vykortet 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Umeå den 11 juni 2021

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor