



Årsredovisning 2020

Brf Oväder 1

Org. 769620-8003

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Gösta Ekmans väg 3-5, 129 35 Hägersten
styrelsen@ovader1.se
www.brfovader1.se

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

AP. MV
AG

u

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Oväder 1 i Stockholms kommun förvärvades 2010-05-24.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Gösta Ekmans väg 3-5. Fastigheten byggdes 1967 och har värdeår 1967.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 134 kvm, varav 4354 kvm utgör lägenhetsyta och 780 kvm lokalyta. I föreningen finns 6 parkeringsplatser och 27 garageplatser.

Lägenhetsfördelning
7 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
28 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
13 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 47 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2011, vilken sträcker sig 14 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-09. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ventilationsarbeten	2019
Energideklaration	2019
OVK	2019
Hissrenovering	2016
Målning garage	2015
Installation nödljus	2014
Balkongrenovering	2014
Fönsterbyte	2013
Stambyte	2011

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Växthuset Utveckling AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

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 70 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 70. Under året har 3 överlåtelse och 1 upplåtelse ägt rum.

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

KP. MV
OH

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-09-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Pettersson	ledamot/ordf
Anette Kyhlström	ledamot
Karel Papica	ledamot
Miguel Valera	ledamot
Andreas Wiman	ledamot

Till **revisor** har Jonas Lindgren, Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Glenn Bellman Jansson, Neshat Lindberg och Peter Molin varav den förstnämnde är sammankallande.

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 -451 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -202 Kkr. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll samt minskade intäkter då föreningen inför året sänkte avgifterna med 5%.

Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmning och den är något lägre jämfört med föregående år.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 878 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 668 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 556 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 har föreningen ett positivt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat av ett lån på 3 418 Kkr samt upplåtit en lägenhet för 3 650 Kkr

Årsavgifterna sänktes med 5% fr.o.m den 1 januari 2020.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering tvättstuga	25

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 120 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Installation av laddare till el/hybridbilar	2021	10
Underhåll av garagebelysning	2021	10
Förändring av soprummen	2021	100

RP
KP. MV
Avt Ol

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 503 945	5 636 890	960 000	-3 673 001	-202 116	76 225 718
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			120 000	-120 000		
Balanseras i ny räkning				-202 116	202 116	
Upplåtelser	1 519 320	2 130 680				3 650 000
Årets resultat					-451 289	-451 289
Belopp vid årets utgång	75 023 265	7 767 570	1 080 000	-3 995 117	-451 289	79 424 429

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 976	3 097	2 933	3 294	3 402
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-451	-202	-196	-32	-171
Soliditet, %	84,3	80,6	80,4	79,6	75,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	456	477	502	529	556
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 739	4 663	4 757	5 007	6 493
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	19 701	19 303	19 303	19 303	19 305
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,96	2,74	2,51	2,70	3,16
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,5	19,2	19,4	20,2	26,0

* 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	-3 995 116
Årets resultat	-451 289
	<hr/>
	-4 446 405
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	120 000
I ny räkning överföres	-4 566 405
	<hr/>
	-4 446 405

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

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 652 735	2 812 311
Övriga rörelseintäkter	3	323 190	284 715
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 975 925	3 097 026
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 760 296	-1 670 052
Övriga externa kostnader	5	-213 266	-158 905
Personalkostnader	6	-261 956	-108 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-877 854	-869 796
Summa rörelsens kostnader		-3 113 372	-2 807 643
Rörelseresultat		-137 447	289 383
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		87	0
Räntekostnader		-313 929	-491 499
Summa finansiella poster		-313 842	-491 499
Resultat efter finansiella poster		-451 289	-202 116
Årets resultat		-451 289	-202 116

KP. MV P
AW OR

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	91 848 041	92 658 483
Inventarier	8	98 590	121 980
Installationer	9	244 501	288 523
Summa materiella anläggningstillgångar		92 191 132	93 068 986
Summa anläggningstillgångar		92 191 132	93 068 986
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 531	0
Övriga fordringar		20 098	2 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	97 394	79 858
Summa kortfristiga fordringar		134 023	82 256
Kassa och bank		1 928 577	1 369 240
Summa omsättningstillgångar		2 062 600	1 451 496
SUMMA TILLGÅNGAR		94 253 732	94 520 482

KP. MV P
AW Jh

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	82 790 835	79 140 835
Yttre underhållsfond	1 080 000	960 000
Summa bundet eget kapital	83 870 835	80 100 835
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 995 118	-3 673 001
Årets resultat	-451 289	-202 116
Summa fritt eget kapital	-4 446 407	-3 875 117
Summa eget kapital	79 424 428	76 225 718
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	8 350 000	17 591 917
Summa långfristiga skulder	8 350 000	17 591 917
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 886 432	163 031
Leverantörsskulder	97 018	116 544
Aktuell skatteskuld	12 195	8 910
Övriga skulder	55 282	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 428 377	414 362
Summa kortfristiga skulder	6 479 304	702 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	94 253 732	94 520 482

PP
AP. MV
Atv Ok

m

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-137 447	289 383
Avskrivningar	877 854	869 796
Erhållen ränta mm	87	0
Erlagd ränta	-313 929	-491 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	426 565	667 680
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-16 531	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-35 236	174
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-19 526	13 606
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	72 581	-19 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	427 853	661 465
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-87 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-87 818
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 519 320	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 130 680	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-195 191
Amortering långfristiga lån	-3 518 516	-163 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	131 484	-358 226
Förändring av likvida medel	559 337	215 421
Likvida medel vid årets början	1 369 240	1 153 818
Likvida medel vid årets slut	1 928 577	1 369 240

KP. MV HP
MV Jk

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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. Jämförelseåret 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. Föreningens tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Inventarier	10%
Installationer	10-20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp 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.

Yttre fond

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 738 198	1 816 790
	Hyresintäkter bostäder	639 456	687 804
	Hyresintäkter p-plats och garage	143 013	186 300
	Överlåtelseavgifter	3 529	1 138
	Pantförskrivningsavgifter	2 357	3 205
	Övriga hyresintäkter	126 182	117 074
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 652 735	2 812 311

KD. MV. JF
AW. Oh

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Försäkringsersättningar	323 190	284 715
	Summa övriga rörelseintäkter	323 190	284 715
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel inkl. städ	153 225	123 520
	Fastighetsel	88 752	80 268
	Fjärrvärme	558 795	570 123
	Vatten	125 855	72 413
	Sophämtning	56 610	84 356
	Bredband/Kabel TV	132 792	132 643
	Reparationer och underhåll	338 526	230 697
	Snöröjning	10 223	25 750
	Yttre skötsel	106 456	138 679
	Försäkringspremier	65 350	75 440
	Fastighetsavgift/skatt	103 857	101 101
	Övriga driftkostnader	19 855	35 062
	Summa driftkostnader	1 760 296	1 670 052
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	102 482	95 136
	Revisionsarvode	20 188	11 750
	Serviceavgift till Brf-organisation	5 184	5 142
	Konsultarvoden	7 362	7 362
	Bankkostnader	7 291	8 149
	Kostnader för årsstämma/medlemsmöten	900	14 150
	Övr försäljningskostnader	50 735	0
	Övriga externa kostnader	19 124	17 216
	Summa övriga externa kostnader	213 266	158 905
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	185 508	84 800
	Löner	20 400	0
	Arbetsgivaravgifter	56 048	24 090
	Summa personalkostnader	261 956	108 890

Föreningen har tidigare år betalt ut arvode i januari året efter räkenskapsårets utgång. I år har man dock beslutat att arvodet från och med nu skall betalas ut den sista månaden i räkenskapsåret. Detta medför att både arvodet för 2019 samt arvodet för 2020 finns med som en kostnad i årets bokslut.

KP. MV
AW
PP
OK

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	98 177 071	98 177 071
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 177 071	98 177 071
	Ingående avskrivningar	-5 518 588	-4 708 146
	Årets avskrivningar	-810 442	-810 442
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 329 030	-5 518 588
	Utgående redovisat värde	91 848 041	92 658 483
	Redovisat värde byggnader	61 369 770	62 180 212
	Redovisat värde mark	30 478 271	30 478 271
	Summa redovisat värde	91 848 041	92 658 483
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	96 812 000 49 940 000	96 812 000 49 940 000
Not 8	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	146 068	58 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 068	58 250
	Ingående avskrivningar	-24 088	-8 756
	Inköp	0	87 818
	Årets avskrivningar	-23 390	-15 332
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 478	-24 088
	Utgående redovisat värde	98 590	121 980
Not 9	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	490 841	490 841
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	490 841	490 841
	Ingående avskrivningar	-202 318	-158 296
	Årets avskrivningar	-44 022	-44 022
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 340	-202 318
	Utgående redovisat värde	244 501	288 523

KP. MV PP
M. O. S.

6

NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremier	56 232	32 382
	Förutbetald arvode ekonomisk förvaltning	25 378	24 378
	Övriga förutbetalda kostnader	15 784	23 098
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 394	79 858

Not 11	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	400 000	708 545
	Amortering efter 5 år	7 950 000	16 883 372
	Summa långfristiga skulder	8 350 000	17 591 917

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB	2021-04-15	0,92		2 800 000
SBAB	2021-05-26	0,88		2 986 432
SBAB	2030-05-09	1,50	100 000	8 450 000
Summa			100 000	14 236 432
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
			Amortering 2021	-100 000
			Lån för villkorsändring under 2021	-5 786 432
			Summa långfristiga skulder	8 350 000

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen räntekostnad	25 713	76 740
	Fjärrvärme	75 427	74 482
	Revisionsarvode	20 000	19 000
	Övriga uppl. kostnader	87 633	48 097
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	219 604	196 043
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 377	414 362

KD. HV P
Ad Qa

NOTER

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 623 550	26 623 550
	Summa ställda säkerheter	26 623 550	26 623 550

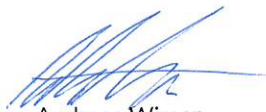
Not 14 Händelser under räkenskapsåret

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 2021-04-12



Tommy Pettersson



Andreas Wiman



Anette Kyhlström



Miguel Valera



Karel Papica

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4-2021.

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oväder 1
organisationsnummer 769620-8003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oväder 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, förfälskning, 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 Oväder 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Östersund den 15 april 2021

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor