

Årsredovisning för

Brf Ulvsättra

713200-0964

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ulvsättra, 713200-0964, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Lädersättra 3:1 i Järfälla kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med tre våningar, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Byggnaderna uppfördes 1963.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 11 487m². Taxeringsvärdet är 87 215 tkr, varav byggnadsvärdet är 61 620 tkr och markvärdet 25 595 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB fr.o.m. första januari 2013. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, rättsskydd och saneringsavtal mot ohyra.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	115	7 346
Lokaler (ink förråd)	20	253
Garage	11	208
Bilplatser	68	-
		<hr/>
		7 807

Föreningen har en lokal som styrelserum. Övriga lokaler avser förråd.

En bostadslägenhet är upplåten med hyresrätt (f d vaktmästarbostad) och övriga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsadresser

Trollvägen 1 - 27 (ojämna nummer)

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Daniel Ericson har varit föreningens förvaltare.

Städningen av våra hus har skötts av NSF Städ AB och för skötseln av utomhusmiljön har JE Eriksson Mark & Anläggningsteknik AB ansvarat för.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Peter Aldenbro

Elisabeth Svensson

Maria Sundqvist

Lars Nordin

Terese Björnholm

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Marcin Kulpa

Andreas Orheim

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 138 medlemmar, varav 114 röstberättigade.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Davidsson med Jörgen Götehed som suppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Roger Vestereelve fram till ordinarie stämma.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6 224	5 792	5 113	5 291	4 991
Årets resultat, tkr	1 056	458	-438	1 649	769
Fond för yttre underhåll, tkr	4 017	4 110	4 216	3 933	4 648
Belåning, kr/kvm totalyta	7 501	6 705	5 812	3 495	289
Räntekänslighet*	10,2	9,7	9,2	5,6	0,5
Soliditet, %	17	18	16	23	70
Årsavgifter bostäder, kr/kvm exkl el	758	714	673	656	635
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	291	217	124	160	246

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

20.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	703 387	2 007 285	4 109 984	3 842 640	458 460
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-92 500	550 960	-458 460
Årets resultat					1 056 288
	703 387	2 007 285	4 017 484	4 393 600	1 056 288

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 056 tkr, och under året har utfört planerat underhåll för 47 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är löpande underhåll (288 tkr), uppvärmning (460 tkr), fastighetsskötsel (388 tkr), EI (510 tkr), vatten (114 tkr), förvaltningskostnader (489 tkr).

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Att tänka på hur vi använder vatten såväl varmt som kallt, hur vi vädrar, att vi sorterar våra sopor korrekt, att vi är aktsamma om våra gemensamma utrymmen. Allt detta påverkar våra gemensamma utgifter och din avgift. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har höjts med fem procent för år 2020.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 14 maj 2020, med 16 närvarande röstberättigade och 2 fullmakter.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 11 protokollförda sammanträden samt utöver det även flera arbetsmöten.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 114 bostadsrättslägenheter har 15 överlåtits under året. Genomsnittlig köpeskilling vid försäljning under året har varit 26 989 kr/kvm.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

Yttre fastighetsåtgärder

Nya tak har lagts på Hus 1 och 4.
Grunden på gavel Trollvägen 17 har målats om på grund av klotter.
Gaveln på Trollvägen 1 har rengjorts med ren vatten metod.

Utemiljön

Översyn av lekparkerna har utförts, målning och byte av kubb.

Inre fastighetsåtgärder

Nya fläktar har monterats i Hus 1 och 4 i samband med takbytet. Fd lokal har byggts om till övernattningsrum.

IMD-el

Under våren har IMD-el installerats i föreningen. Detta innebär att föreningen köper in elen och boende enbart debiteras för sin egen förbrukning, detta sker i efterhand på månadsavierna.

Övrigt

Container för grovsopor fanns uppställd våren 2020.

Nya avtal

Styrelsen har upphandlat egen leverantör av Tvättstugeservice, detta utförs av Norr-Väst Hushållsservice AB. Tidigare har HSB's leverantör utfört servicen, det nya avtalet innebär lägre kostnader för föreningen.

Styrelsen har upphandlat ny fastighetsförsäkring från och med 2021. Föreningen har via medlemskapet i Bostadsrätterna sänkt kostnaden för fastighetsförsäkringen, fastigheten kommer from 1/1 2021 vara försäkrad i Folksam.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för 2021 visar på ett resultatutfall på 798 tkr. Styrelsen beslutade att höja hyresavgift för HR enligt HGF-beslut, bilplatsavgifterna med 4%, och ingen höjning på årsavgifterna för år 2021.

Planerade underhåll och investeringar

Inga investeringar är planerade att utföras 2021 endast underhållsarbeten enligt underhållsplan.

Styrelsen utses av föreningsstämman för att under en tid av ett år fram till nästa ordinarie stämma, ansvara för föreningens verksamhet. Styrelsen är föreningens företrädare utåt, ingår avtal och tecknar kontrakt och tecknar föreningens firma. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens tillgångar och övriga angelägenheter. Styrelsen ansvarar för och sköter det löpande arbetet i föreningen.

Vi anlitar HSB Norra Stor-Stockholm för vissa förvaltningstjänster inom fastighetsskötsel, ekonomi och administration.

Verksamheten i bostadsrättsföreningar (inkl. styrelsens uppdrag) regleras av BRL Bostadsrättslagen och EFL Lag om ekonomiska föreningar, samt föreningens stadgar.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	4 393 600
Årets resultat	<u>1 056 289</u>
	5 449 889
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	5 449 889
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	47 130
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-7 300</u>
Balanserat resultat efter disposition	5 489 719
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 017 484
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-39 830</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	3 977 654

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 223 786	5 791 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 173 425	-3 364 276
Planerat underhåll	4	-47 130	-92 500
Fastighetsskatt		-166 482	-160 867
Avskrivningar	5	-1 111 440	-1 102 896
		<u>-4 498 477</u>	<u>-4 720 539</u>
Rörelseresultat		1 725 309	1 071 126
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 683	5 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-676 704	-618 189
		<u>-669 021</u>	<u>-612 666</u>
Årets resultat		1 056 288	458 460

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	47 267 807	48 037 484
Mark		1 563 800	1 563 800
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	16 994 385	7 972 759
		<u>65 825 992</u>	<u>57 574 043</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	1 400	1 400
		<u>1 400</u>	<u>1 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 827 392</u>	<u>57 575 443</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 714	5 512
Avräkningskonto HSB		4 968 818	5 061 529
Övriga fordringar	11	32 574	47 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47 954	89 153
		<u>5 061 060</u>	<u>5 203 216</u>
Kassa och bank	13	164 132	151 174
Summa omsättningstillgångar		<u>5 225 192</u>	<u>5 354 390</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 052 584</u>	<u>62 929 833</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		703 387	703 387
Upplåtelseavgifter		2 007 285	2 007 285
Fond för yttre underhåll		4 017 484	4 109 984
		<u>6 728 156</u>	<u>6 820 656</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		4 393 600	3 842 640
Årets resultat		1 056 288	458 460
		<u>5 449 888</u>	<u>4 301 100</u>
Summa eget kapital		<u>12 178 044</u>	<u>11 121 756</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>57 000 000</u>	<u>51 000 000</u>
		57 000 000	51 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		942 077	144 466
Skatteskulder		7 554	1 938
Övriga kortfristiga skulder	15	3 945	3 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	920 964	657 911
		<u>1 874 540</u>	<u>808 077</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 052 584</u>	<u>62 929 833</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 056 288	458 460
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 111 440	1 102 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 167 728	1 561 356
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	49 445	-60 672
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 066 462	-61 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 283 635	1 439 496
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-9 363 389	-7 950 959
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 363 389	-7 950 959
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	-	2 032 872
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 000 000	6 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 000 000	8 832 872
Årets kassaflöde	-79 754	2 321 409
Likvida medel vid årets början	5 212 704	2 891 294
Likvida medel vid årets slut	5 132 950	5 212 703
Likvida medel		
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	4 968 818	5 061 529
Kassa och bank	164 132	151 174
	5 132 950	5 212 703

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	0,7-5,0	2037-2082

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga lån även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	125 000	124 989
Mötesarvode	7 500	4 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	4 636	2 572
Sociala kostnader	44 178	41 494
	181 314	173 555

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 565 932	5 249 061
Hysesintäkter bostäder	48 360	48 360
Hysesintäkter lokaler	17 573	36 376
Hysesintäkter garage och p-platser	204 956	203 343
Intäkter el	105 358	-
Övriga intäkter	281 607	254 525
	6 223 786	5 791 665

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	388 484	386 619
Löpande underhåll	288 394	447 438
El	510 953	438 181
Uppvärmning	460 432	527 547
Vatten	114 440	107 005
Sophämtning	134 330	111 583
Fastighetsförsäkring	48 406	44 823
Städning	112 281	119 842
Förvaltningskostnader	489 242	357 041
Extern revision	20 588	19 563
Personalkostnader	181 314	173 555
Kabel-TV	66 964	64 474
Bredband	238 500	255 235
Vinterskötsel	22 711	186 469
Övrig drift	96 386	124 901
	3 173 425	3 364 276

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll lokaler	16 576	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	92 500
Utfört underhåll installationer	30 554	-
	47 130	92 500

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 111 440	1 102 896
	1 111 440	1 102 896

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	448	353
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 011	5 033
Övriga ränteintäkter	224	137
	7 683	5 523

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	676 704	617 548
Övriga räntekostnader	-	641
	676 704	618 189

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	61 557 501	61 557 501
-Årets anskaffningar, IMD EI	341 763	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	61 899 264	61 557 501
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 520 017	-12 417 121
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 111 440	-1 102 896
	-14 631 457	-13 520 017
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	47 267 807	48 037 484
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	61 000 000	61 000 000
Byggnader - lokaler	620 000	620 000
	61 620 000	61 620 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	595 000	595 000
	25 595 000	25 595 000
Summa taxeringsvärde	87 215 000	87 215 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	7 972 759	21 800
Årets anskaffningar	9 363 389	7 950 959
Aktiverat IMD EI 2020	-341 763	-
Redovisat värde vid årets slut	16 994 385	7 972 759

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och fonder	1 400	1 400
	1 400	1 400

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	32 574	47 022
	32 574	47 022

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	16 950	16 767
Fastighetsförsäkring	13 637	48 406
Övrigt	17 367	23 980
	<u>47 954</u>	<u>89 153</u>

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	-	12 241
SBAB	164 132	138 933
	<u>164 132</u>	<u>151 174</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	245241	1,22	2020-09-01	-	10 000 000
Stadshypotek	282702	1,62	2023-03-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	305430	1,20	2022-06-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	383150	1,35	2024-09-01	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	399261	1,00	2024-12-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	433509	0,94	2023-06-01	9 000 000	-
Stadshypotek	446914	0,77	2025-09-11	7 000 000	-
				<u>57 000 000</u>	<u>51 000 000</u>

Nästa års beräknade amortering	-	-
Kortfristig del	-	-

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **57 000 000** **51 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 57 000 000 51 000 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	60 000 000	53 200 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>60 000 000</u>	<u>53 200 000</u>

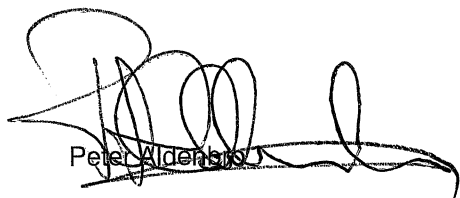
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	183	-
Inre fond	62	62
Övriga kortfristiga skulder	3 700	3 700
	<u>3 945</u>	<u>3 762</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	88 641	-
Förutbetalda hyror och avgifter	512 932	465 498
Upplupna räntekostnader	46 950	52 348
Upplupen el	58 696	27 072
Upplupen vatten	0	8 068
Upplupen värme	67 653	78 626
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 092	26 299
	920 964	657 911

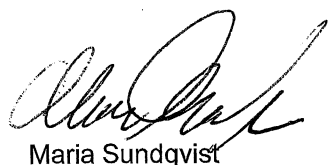
Järfälla 2021-02-27



Peter Widenberg



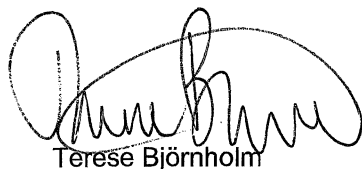
Elisabeth Svensson



Maria Sundqvist




Lars Nordin



Terese Björnholm

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-18.



Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ulvsättra, org.nr. 713200 - 0964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ulvsättra 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på fel, 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 fel, 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.

20.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Järfälla, den 18/3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB