

Brf Skrapkakan

Org.nr: 769606-0495

Årsredovisning 2019 / 2020

Räkenskapsåret 20190701 - 20200630

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skrapkakan, organisationsnummer 769606-0495, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Skrapkakan registrerades hos Bolagsverket 2001-10-11. Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet, Skrapkakan 3, bebyggdes 1951 av Sjölanders Byggnads AB och har adress Bagarfruvägen 3-17A i Sköndal i Stockholms kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-09-02 hos Bolagsverket.

Beskattnig

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Styrelse

Ordförande	Romina Biledt
Ledamot	Niklas Eneqvist
Ledamot	Patric Briby
Ledamot	Jessica Thorell
Ledamot	Lovisa Lind
Suppleant	Gerd Andersson
Suppleant	David Rigby

Revisor

Joakim Häll, BoRevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Qvarfordt & Maria Kuylienstierna

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 november 2019

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 st protokollförda sammanträden, samt ett flertal mindre sammanträden med leverantörer.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 53 st lägenheter med bostadsrätt samt 2 st lägenheter och 4 st lokaler med hyresrätt samt 1 st föreningslokal. Dessutom finns 2 st garageplatser och 15 st p-platser. Sedan 2017 finns även 3 st MC-parkeringar. Det finns även 2 st förråd som hyrs ut till medlemmar i föreningen. Kölistor till garage och p-platser administreras av styrelsen.

Bostadsinnehavare som hyr samt hyr ut i andra hand äger ej rätt till parkeringsplats.

AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Bagarfruvägen 3-17A

Fastighetsbeteckning: Skrapkakan 3

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	14	447
2 rok	8	452
3 rok	31	2 338
Summa	53	3 237

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
3 rok	2	146
Summa	2	146

Totalt antal bostadslägenheter: 55

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	4	335

Totalyta (m²): 3 718

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Bagarfruvägen 3: 80 kvm, Hårfin AB, löptid t.o.m. 2022-09-30

Bagarfruvägen 3: 105 kvm, Celepli Mura, pizzeria Timone, löptid: t.o.m. 2023-04-30

Bagarfruvägen 3: 80 kvm, Hedberg, löptid fr.o.m. 2016-05-01 tillsvidare

Bagarfruvägen 11: 70 kvm, Föreningslokal

Lägenhetsförteckning handhas av FRUBO AB.

Fastighetsförvaltning sköts av Lindvalls Fastighetsservice AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring, och tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.



Information om underhåll och renoveringar

Föreningen följer en underhållsplan som ser ut som följande:

1. Elstigare
2. Fasad – (åtgärdat)
3. Tak – (åtgärdat)

Tak och fasad

Under vintern 2019/2020 framkom det att taket var i sämre skick än förväntat. Ett hål i taket orsakade mindre skador i fasad och innertak i ett av trapphusen. Ett takbyte som tidigare legat längre fram i tiden sattes därför upp som högsta prioritet av styrelsen.

Samtidigt som taket byttes utfördes en planerad fasadrenovering av de vita balkongdelarna och åtgärder utfördes vid fönsterplåten på dessa. Genom att låta utföra arbetena samtidigt kunde priset pressas något och tiden för ställningar runt huset hållas nere.

Arbetet med tak och fasad utfördes under april-september 2020 av firman AB Joel Fläcke. En oberoende besiktningsman från Projekthuset AB anlätades av föreningen för att kontrollera att arbetet utfördes på korrekt sätt. Huvuddelen av arbetet slutfördes under augusti, med vissa mindre åtgärder under september.

Samtliga takpannor och plåt byttes ut vid renoveringen. Man passade också på att bättringsmålta sopluckor och grund, samt ett antal mindre åtgärder på övriga fasaden.

Då tak och fasadarbetet inte räknas som en standardhöjande åtgärd hamnar kostnaderna direkt på resultatet, och kan inte avskrivas. Fakturorna har betalats löpande och kommer därför att belasta både denna och nästkommande årsredovisning.

Då vissa boende inte kunde använda sina parkeringsplatser under renoveringens tid kommer dessa att få ekonomisk ersättning i form av borttagna parkeringshyror under den tid de varit påverkade.

Trapphus

Tidigare skador på väggarna i vissa av trapphusen efter portbyten åtgärdades av Myrängens Entreprenad.

Kommande/planerade renoveringar

Sedan tidigare har föreningen planerat att byta elstigare i trapphusen. Detta flyttades bak i prioriteringsordning när det blev mer nödvändigt med takbytet.

Styrelsen har sedan tidigare ett antal offerter som man kommer gå igenom igen för att välja entreprenör. I samband med detta kommer lägenhetsinnehavarna erbjudas att byta ut elen i sin lägenhet till ett förmånligt pris av samma entreprenör som utför elstambytet.

Ekonomi

Föreningen har 5 st lån hos Handelsbanken.

Ett extra lån på 3000 000 kr togs för att finansiera tak- och fasadrenoveringen. Detta lån amorteras på 2%/år. Föreningen har ett positivt kassaflöde vilket varit till stor nytta vid våra renoveringar, som ätit på våra sparade pengar. Styrelsen valde vid senaste budgetgenomgången att lämna årsavgifterna oförändrade. Föreningen har dolda tillgångar i form av 2 st hyresrätter som finns i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renoveringen av tak och vita delarna av fasaden genomfördes april-september.
- Ett träd vid port 3 sågades ner då detta var ruttet.
- Höststädning genomfördes tillsammans med en lugnare vårstädning pga Covid-19.
- Mindre reparationer av väggarna runt portarna har genomförts av Myrängens entreprenad.
- Nytt torkskåp till tvättstugan

MS

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	70	53 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	3	
Avgående medlemmar under året	3	70 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Under året har 4 överlåtelse skett.

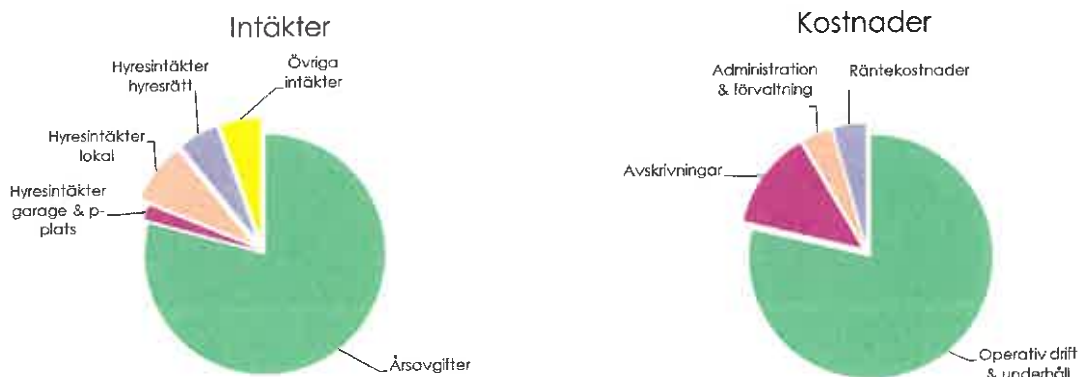
5 st andrahandsuthyrning har beviljats, antingen nya eller förlängningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel ålder eller sjukdom, längre utlandsvistelse, provsammenboende, tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten eller andra skäl. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning, tkr	3 045	2 973	2 912	2 873
Årsavgifter, tkr	2 411	2 411	2 410	2 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 673	-902	-786	-3 492
Balansomslutning	44 935	43 196	44 490	46 140
Soliditet ¹ , %	46	55	55	55
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	745	745	745	745

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 180 112 kronor.

NB

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 306 400	5 732 412	244 262	-4 818 153	-902 031
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			122 131	-122 131	
Balanseras i ny räkning				-902 031	902 031
Årets resultat					-2 673 412
Belopp vid årets utgång	23 306 400	5 732 412	366 393	-5 842 315	-2 673 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 842 315
Årets resultat	-2 673 412
Totalt	-8 515 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	159 438
Balanseras i ny räkning	-8 675 165
Totalt	-8 515 727

Ävsättning till yttre underhållsfond baseras på föreningens taxeringsvärde.

AK

Resultaträkning

	Not	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	3 045 252	2 972 698
Övriga rörelseintäkter		-4 605	0
Summa Rörelseintäkter		3 040 647	2 972 698
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-4 495 514	-2 619 857
Övriga externa kostnader	3	-140 619	-172 084
Personalkostnader	4	-91 994	-91 994
Avskrivningar		-736 797	-723 960
Summa Rörelsekostnader		-5 464 924	-3 607 895
RÖRELSERESULTAT		-2 424 277	-635 197
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 135	-266 834
Summa Finansiella poster		-249 135	-266 834
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 673 412	-902 031
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 673 412	-902 031
ÅRETS RESULTAT		-2 673 412	-902 031

VA

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	40 014 921	40 710 114
Inventarier, verktyg och installationer	6	332 522	374 126
Summa materiella anläggningstillgångar		40 347 443	41 084 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 347 443	41 084 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 116
Skattefordringar		445	24 724
Övriga fordringar	7	964	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 837	60 487
Summa kortfristiga fordringar		66 246	86 327
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 521 289	2 025 234
Summa kassa och bank		4 521 289	2 025 234
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 587 535	2 111 561
SUMMA TILLGÅNGAR		44 934 978	43 195 801

NA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 038 812	29 038 812
Fond för yttre underhåll		366 393	244 262
Summa bundet eget kapital		29 405 205	29 283 074
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 842 315	-4 818 153
Årets resultat		-2 673 412	-902 031
Summa fritt eget kapital		-8 515 727	-5 720 184
SUMMA EGET KAPITAL		20 889 478	23 562 890
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 889 912	19 070 024
Summa långfristiga skulder		21 889 912	19 070 024
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	180 112	180 112
Leverantörsskulder		1 641 893	108 675
Skatteskulder		25 524	4 430
Övriga skulder		5 564	5 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	302 495	264 226
Summa kortfristiga skulder		2 155 588	562 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 934 978	43 195 801

IX

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	68	1,47
Ombyggnad	42	2,38
Trapphusmålning	10	10,00
Tvättstugerenovering	30	3,33
Maskiner och inventarier	25	4,00
Passersystem	30	3,33

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Ovanstående avskrivningsprocent används.

Not 1. Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter		
Bostäder	2 411 196	2 411 196
Hyresintäkter		
Bostäder	162 780	162 780
Lokaler	230 742	216 966
Fastighetsskatt	13 417	8 592
Garage och p-platser	58 850	63 592
Kabel-TV	175 500	113 490
Övriga hyresintäkter	10 500	19 200
	651 789	584 620
Övriga intäkter		
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-17 733	-23 119
Totalt nettoomsättning	3 045 252	2 972 697

Not 2. Driftkostnader	2019/2020	2018/2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	81 053	107 422
Uppvärmning	625 361	628 987
Vatten	96 534	114 963
Sophämtning	73 576	44 726
	876 524	896 098
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service och besiktningkostnader	0	6 656
Köpta tjänster		
Grovsopor	8 727	18 799
Fastighetsskötsel	57 873	80 595
Fastighetsstäd	46 525	46 500
Trädgårdsskötsel	10 465	4 485
Snöröjning	6 911	41 293
Bevakningskostnader	18 364	8 610
Porttelefon	0	10 625
	148 865	210 907
Distribuerade servicetjänster		
Kommunikation	5 310	0
Bredband	165 226	177 728
TV	45 326	44 067
	215 862	221 795
Övriga driftkostnader		
Försäkring	109 312	106 131
Försäkringsskador	0	60 246
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	113 319	87 931
Förbrukningsmaterial	17 327	15 188
Förbrukningsinventarier	5 979	4 144
Övriga driftkostnader	18 750	0
	264 687	273 640
Reparation		
Byggnad	0	52 813
Fasad	16 350	0
Portar och lås	5 258	668 709
Tvättstuga *	2 900	25 444
Sophantering/återvinning	0	29 813
Lokaler	27 711	0
El	5 614	137 282
VVS	6 181	62 511
Gård/trädgård	38 137	25 195
Material	6 013	0
Övriga reparationer	2 881 412	8 994
	2 989 576	1 010 761
Totalt driftkostnader	4 495 514	2 619 857

NA

Not 3. Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Fastighetsägarna	5 184	5 142
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	81 642	80 100
Extra ekonomisk förvaltning	5 208	3 235
	86 850	83 335
Revision		
Revisionsarvode	21 250	21 750
Övriga revisionskostnader	-20 000	0
	1 250	21 750
Kommunikation		
Webbsida	6 476	2 387
Telefon	3 665	3 174
	10 141	5 561
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	0	2 750
Övriga kostnader		
Bankkostnader	3 112	3 182
Föreningsomkostnader	13 867	15 316
Övriga omkostnader	20 215	35 048
	37 194	53 546
Totalt övriga externa kostnader	140 619	172 084
Not 4. Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	21 994
	91 994	91 994
Totalt personalkostnader	91 994	91 994

fx

Not 5. Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	46 648 202	46 641 983
Årets anskaffning passersystem	0	6 219
Utgående anskaffningsvärden	46 648 202	46 648 202
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 938 088	- 5 255 732
Årets avskrivningar	- 695 193	- 682 356
Utgående avskrivningar	- 6 633 281	- 5 938 088
Utgående redovisat värde	40 014 921	40 710 114
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	30 594 000	30 594 000
Taxeringsvärde mark	22 552 000	22 552 000
	53 146 000	53 146 000
Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 040 125	1 040 125
Utgående anskaffningsvärden	1 040 125	1 040 125
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 665 999	- 624 395
Årets avskrivningar	- 41 604	- 41 604
Utgående avskrivningar	- 707 603	- 665 999
Utgående redovisat värde	332 522	374 126
Not 7. Övriga fordringar	2020-06-30	2019-06-30
Bauhaus & Co KB	964	0
Summa	964	0
Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Försäkring	27 527	26 728
Baxec AB	5 315	0
FRUBO AB	20 571	0
Comhem	11 424	0
Periodiserade fastighetskostnader	0	33 758
Summa	64 837	60 486

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30
Stadshypotek 126566	2021-09-30	1,38 %	5 255 188	5 315 188
Stadshypotek 126567	2021-09-30	1,38 %	5 715 000	5 775 000
Stadshypotek 126568	2021-09-30	1,38 %	2 599 836	2 659 948
Stadshypotek 285860	2023-06-30	1,23 %	3 000 000	0
Stadshypotek 957134	2021-06-30	1,43 %	5 500 000	5 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			22 070 024	19 250 136
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-180 112	-180 112
			21 889 912	19 070 024

Skuld som förfaller senare 5 år beräknas till 21 169 464 kronor.

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Fortum fastighetsel	10 520	12 489
Fortum Fjärrvärme	27 059	24 846
Stockholm vatten och avfall	31 663	16 869
Telavox	0	317
Rationell parkering	0	488
Förskottbetalda avgifter/hyror	233 253	209 217
Summa	302 495	264 226

Not 11. Ställda säkerheter

2020-06-30

2019-06-30

Fastighetsinteckningar

24 075 000

24 075 000

Summa:

24 075 000

24 075 000

Underskrifter

Stockholm 2020 - 11-02



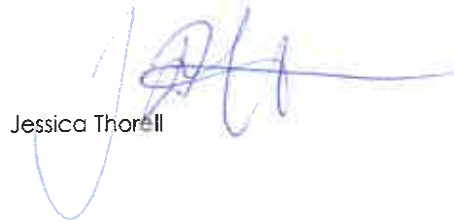
Romina Biledt



Niklas Eneqvist



Patric Briby



Jessica Thorell



Lovisa Lind

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 11-11



Joakim Häll, BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skrapkakan , org.nr. 769606-0495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrapkakan för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30.

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 30 juni 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skrapkakan för räkenskapsåret 2019-07-01–2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

Stockholm den 11 / 11-2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor