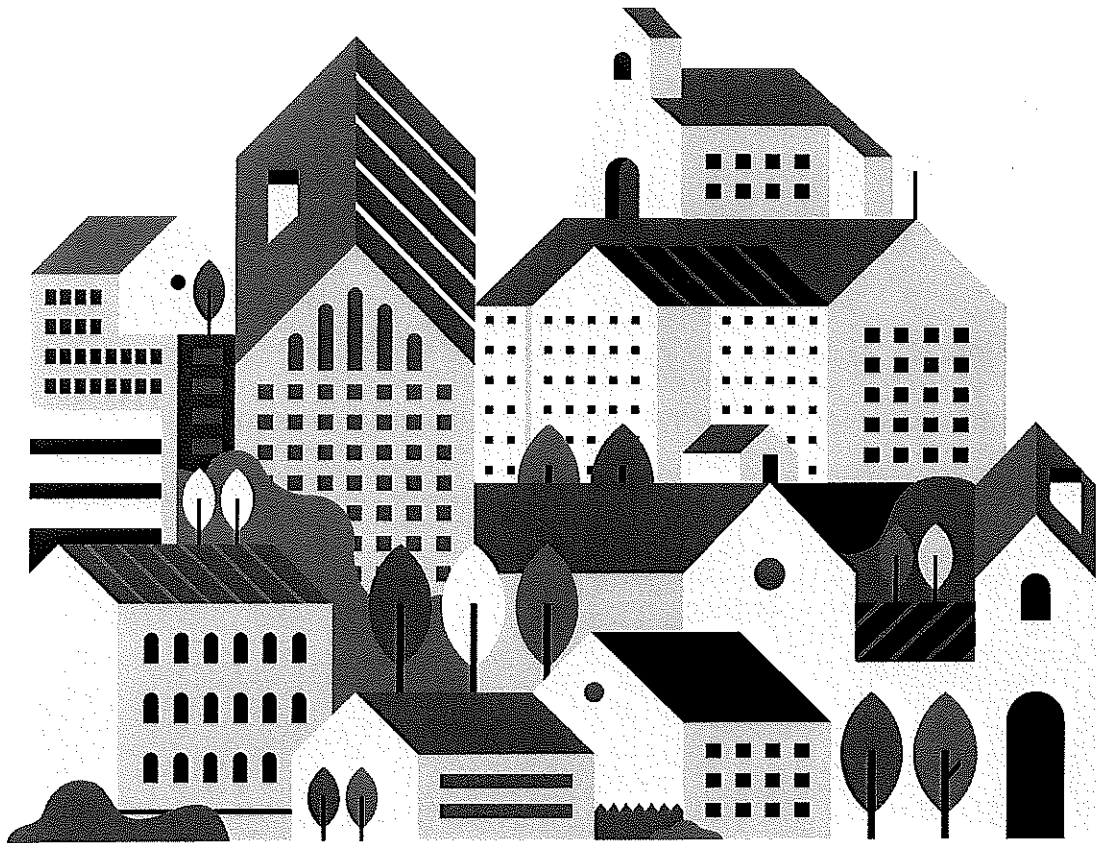


Årsredovisning 2020

BRF STORKEN 13

716416-7178



 **nabo**

Handwritten initials:
AM
AC
AS

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STORKEN 13

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Handwritten notes:
R
LTS
AM
AR

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1979-11-26.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Storken 13 på adressen Valhallavägen 128 i Stockholm. Fastighetens byggnadsår är 1969. Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 4 194 kvm och kontorshotell med 20 lokaler om totalt 499 kvm. I källaren finns lägenhetsförråd till samtliga lägenheter samt garage med 25 parkeringsplatser. Lägenheterna fördelas enligt tabellen

Lägenhetstyp	kvm	Antal
5 rok	127	6
4 rok	104	6
3 rok	85-90	24
2 rok	66	6
2 rok	54	6

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar kollektivt bostadsrättstillägg.

Handwritten notes: R 205, 7/2, AM, BL

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jan Thörnberg	Ordförande
Helena Malmros	Kassör
Rickard Ridderström	Drift&underhåll
Marcus Johansson	Ledamot
Ebba Bodell	Ledamot
Ali Akbari	Suppleant
Partik Berg	Suppleant

VALBEREDNING

Helena Riviére, Ingegerd Westberg och Love Blomquist.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två (2) ledamöter tillsammans.

REVISORER

Martin Rana Parameter Revision AB Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2016	Elektroniskt passagesystem
2016	LED-belysning i entréer
2017	LED-belysning i garage
2017	Målning av dörrar och plåtdetaljer på gården
2018	Ny tvättstuga
2018	LED-belysning i samtliga gemensamma utrymmen
2018	Laddboxar för garageplatser
2018	Gemensam elmätning för hela fastigheten
2018-2019	Stambyte
2019	Renovering av kontorshotellet
2020	Injustering av ventilation med godkänd OVK

AS
ES
TZ
AM
AL

PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Ny gymlokal i källaren för medlemmarna
2021	Termostatventiler och inreglering av värmesystemet
2021-2022	Nytt tätskikt innergård
2023	Nya fläktar med värmeåtervinning av frånluft

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Mårths & Repus AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Fortum Ellevio AB
Elförbrukning	Skellefteå Kraft AB
Service hissar	AB City Hiss
Bredband och TV	ComHem
Städning	Stina Facilities Services

Viktiga händelser 2020

Nya lägenheter på taket

2020 tecknades avtal med Rima Projekt AB för att bygga nya lägenheter på taket. En ny detaljplan för fastigheten krävs för att få bygglov för projektet. Arbetet med ny detaljplan startade i slutet av året tillsammans med byggföretaget och Stadsbyggnadskontoret. Detaljplaneändringen och byggnation av bostäder på taket beräknas ta 2-3 år. De nya lägenheterna beräknas vara inflyttningsklara i början av 2024 enligt den första preliminära tidsplanen. Genom försäljning av lägenheterna får föreningen inkomster som kommer att bidra till att täcka lån och framtida underhållsprojekt enligt föreningens underhållsplan.

Ventilation

Under året har ventilationen justerats in i samtliga lägenheter och kontorsrum. Godkänd OVK och ny energideklaration har tagits fram.

Ekonomi

Föreningen har lån med attraktiva räntor för att finansiera underhållsprojekten i fastigheten till dess att inkomsterna från takprojektet kommer in. Lånen amorteras inte under 2019-2022 då underhållsprojekten pågår i fastigheten.

Kontorshotellet renoverades under 2019 och hyrorna marknadsanpassades. Intäkterna från kontorsuthyrningen har ökat från 1,2 Mkr 2019 till 1,7 Mkr under 2020. På grund av covid-19 har uthyrning av kontorsrum försvårats och intäkterna förväntas minska under 2021 för att sedan återgå till samma nivå som 2020 när pandemin är över.

Trots betydande investeringar 2019-2022 är inga avgiftshöjningar planerade för de närmaste åren.

AS
RIS
4/2
HM
BL

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 302	3 783	2 946	3 421
Resultat efter fin. poster	922	298	-373	60
Soliditet, %	35	34	32	85
Yttre fond	5 277	3 518	5 112	3 353
Taxeringsvärde	178 475	178 475	135 297	135 297
Bostadsyta, kvm	4 195	4 195	4 195	4 195
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	485	485	485	485
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 721	5 721	5 721	332
Genomsnittlig skuldränta, %	0,91	0,90	1,06	3,96
Belåningsgrad, %	72,76	72,13	74	9,83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	8 001	-	-	8 001
Fond, yttre underhåll	3 518	-	1 759	5 277
Balanserat resultat	1 306	298	-1 759	-155
Årets resultat	298	-298	922	922
Eget kapital	13 123	0	922	14 045

AS RPS
AM 1/2
BL

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-155
Årets resultat	922
Totalt	767

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 759
Balanseras i ny räkning	-993
	767

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

THJ
RS
TK
AM
AR

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 302	3 783
Rörelseintäkter		5	107
Summa rörelseintäkter		4 307	3 890
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 999	-2 385
Övriga externa kostnader	7	-222	-294
Personalkostnader	8	-254	-234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-693	-462
Summa rörelsekostnader		-3 167	-3 375
RÖRELSERESULTAT		1 139	515
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-217	-217
Summa finansiella poster		-217	-217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		922	298
ÅRETS RESULTAT		922	298

TU
AS
AM
PSC

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	32 987	33 275
Maskiner och inventarier	11	27	31
Pågående projekt		1 309	256
Summa materiella anläggningstillgångar		34 323	33 561
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 323	33 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31	19
Övriga fordringar	12	19	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	132	109
Summa kortfristiga fordringar		182	147
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 892	4 694
Summa kassa och bank		5 892	4 694
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 074	4 842
SUMMA TILLGÅNGAR		40 397	38 403

Handwritten signature and initials

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 001	8 001
Fond för yttre underhåll		5 277	3 518
Summa bundet eget kapital		13 278	11 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-155	1 306
Årets resultat		922	298
Summa fritt eget kapital		767	1 604
SUMMA EGET KAPITAL		14 045	13 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	24 000
Övriga långfristiga skulder		268	290
Summa långfristiga skulder		268	24 290
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 000	0
Leverantörsskulder		178	298
Skatteskulder		68	41
Övriga kortfristiga skulder	15	1 322	62
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	516	589
Summa kortfristiga skulder		26 084	990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 397	38 403

TS' AS
AM PR

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	4 694	6 898
Resultat efter finansiella poster	922	298
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	693	462
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 614	760
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35	111
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 094	-1 481
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 674	-610
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 454	-1 594
Kassaflöde från investeringar	-1 454	-1 594
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-22	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-22	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 198	-2 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 892	4 694

Handwritten notes:
 7/12
 RS
 AM
 BC

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Storken 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningsprocent tillämpas :

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	2-5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Handwritten signatures and initials:
THJ, AB, AM, PL

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Debiterad fastighetsel	172	257
Hysesintäkter, lokaler	1 722	1 216
Hysesintäkter, p-platser	372	350
Intäktsreduktion	0	-76
Årsavgifter, bostäder	2 037	2 037
Övriga intäkter	5	107
Summa	4 307	3 890

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	42	53
Fastighetsskötsel	117	129
Snöskottning	0	25
Städning	125	112
Trädgårdsarbete	1	4
Övrigt	7	31
Summa	292	353

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	71	0
Gård/markytor	10	0
Reparationer	211	503
Summa	292	503

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	279	369
Sophämtning	70	66
Uppvärmning	630	650
Vatten	45	65
Summa	1 024	1 149

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	5	4
Fastighetsförsäkringar	60	55
Fastighetsskatt	213	211
Kabel-TV	112	109
Summa	390	380

*Mg 2020 AM 4/20
AM 4/20
AM 4/20*

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	12	14
Juridiska kostnader	0	16
Kameral förvaltning	61	59
Konsultkostnader	17	0
Revisionsarvoden	23	26
Övriga förvaltningskostnader	108	180
Summa	222	294

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	42	42
Styrelsearvoden	212	190
Övriga personalkostnader	0	2
Summa	254	234

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	217	217
Summa	217	217

TSF
ASB
AM
AR

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 313	15 930
Årets inköp	401	18 383
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 714	34 313
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 038	-580
Årets avskrivning	-689	-458
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 727	-1 038
Utgående restvärde enligt plan	32 987	33 275
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 854</i>	<i>8 854</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 675	53 675
Taxeringsvärde mark	124 800	124 800
Summa	178 475	178 475
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	38	38
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38	38
Ingående ackumulerad avskrivning	-7	-3
Avskrivningar	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-11	-7
Utgående restvärde enligt plan	27	31
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	19	19
Summa	19	19

ms
8/5
AM
M

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	0	1
Försäkringspremier	64	60
Förvaltning	23	15
Kabel-TV	28	28
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5
Summa	132	109

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-01-30	0,89 %	12 000	12 000
Stadshypotek	2021-09-01	0,92 %	12 000	12 000
Summa			24 000	24 000

Varav kortfristig del

24 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
Rima AB avseende deposition	1 250	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-1	-2
Avräkningskonto, eko. förvaltning, momspliktig	0	1
Lagstadg soc avg lönesk	6	3
Personalens källskatt	10	7
Redovisningskonto moms	57	53
Summa	1 322	62

*R. Eriksson
AM*

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	61	66
Förutbetalda avgifter/hyror	348	366
Löner	0	22
Sociala avgifter	0	7
Uppvärmning	85	85
Utgiftsräntor	9	9
Vatten	-12	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	9
Summa	516	589

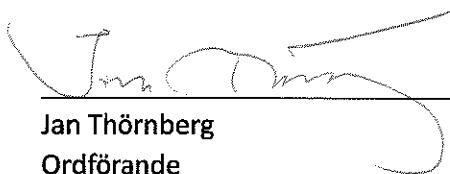
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 000	24 000
Summa	24 000	24 000

Handwritten signatures and initials:
MS, AM, AB

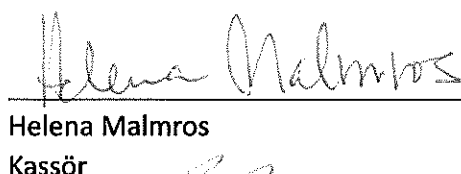
Underskrifter

Stockholm, 2021 - 03 - 05

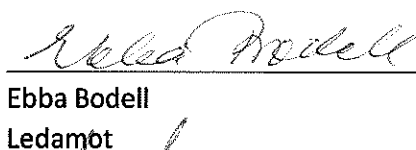
Ort och datum



Jan Thörnberg
Ordförande



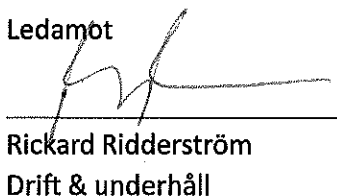
Helena Malmros
Kassör



Ebba Bodell
Ledamot




Marcus Johansson
Ledamot

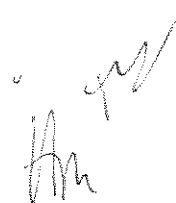


Rickard Ridderström
Drift & underhåll

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 19



Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Storcken 13
Org.nr. 716416-7178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storcken 13 för år 2020.

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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 Storken 13 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisions sed 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 tryggande 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 revisions sed 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 revisions sed 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,

bestlutsunderlag, 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.

Stockholm den 19 mars 2020

Parameter Revision AB



Martita Kana

Auktoriserad revisor