



# Årsredovisning 2020

Brf Skrovet 5

Org nr 769622-3390



Brf

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Brf Skrovet 5, Bergsundsgatan 16, 117 37 Stockholm  
Brf.skrovet@gmail.com

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)



BC

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Skrovets 5 i Stockholms kommun förvärvades 2012-12-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Bergsundsgatan 16. Fastigheten byggdes 1938 och har samma värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 605 kvm, varav 1 364 kvm utgör lägenhetsyta och 241 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
31 st 1 rum och kök  
5 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 36 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 6 uthyrda lokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Säkerhetsdörrar	2019
Torktumlare	2019
Energideklaration	2019
OVK	2019
Underhållsplan	2018
Utredning oljepanna	2018
Investering i värmesystemet	2017
Uppgradering av el till 3-fas	2017
Påbörjad uppgradering av elen	2016
Automatisk dörrstängare	2016
Uppgradering brandskydd	2016
Torkskåp	2015
Cykelförråd	2015
Renovering av stuprör	2015
Värme och El	2015
Byggande av nya balkonger	2014
Fullständig renovering av fasad och befintliga balkonger	2014
Åtgärdat fuktskada och tätning av piskbalkong	2014

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna Stockholm AB. Från 2021 tar Spetsudden över. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2010-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-09-02. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

QR

BC

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 45. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 45. Under året har 4 överlåtelse skett.

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

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Linda Olsson	ledamot/ordf.
Andreas Kopp	ledamot*
Botan Calli	ledamot
Hans Ångman	ledamot
Per Gottfredsson	ledamot
Alvaro Urbano	suppleant
Jonas Anterud	suppleant

\*Avgått under året

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision Sverige AB valts. Som revisorssuppleant har Olena Zozulyak, BoRevision Sverige AB valts.

**Valberedningen** består av Frej Connolly och Ebba Svenskog

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

- Under året har föreningen beslutat om att byta fastighetsförvaltare från Fastighetsägarna AB till Spetsudden AB.
- Gällande renoveringar och underhåll har vi under året fått färdig OVK - besiktning, godkänd radonmätning samt upprättat en ny energideklaration. I början utav året hade vi i föreningen problem med hissen, vilket bidrog till flera

uttryckningar. Vi utredde detta och löste det och nu bedöms inte detta problem kvarstå.

- Vi har även arbetat med åtgärderna på fasaden utefter vår garantibesiktning, detta har pga. Covid-19 skjutits fram för att slutföras under 2021. Föreningen har även under 2020 fortsatt arbetet med att göra en uppfräschning av entrén.
- Vi har även fräschat upp vår hemsida som vi har i dagsläget, detta har gjorts av styrelsen varav inga kostnader har tillkommit för detta.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är avskrivningar. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Energideklaration	6
Byte av låssystem	35

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År
Uppfräschning av entré	2021
Underhåll av tak och takterrass	2022
Utbyte av oljepanna	Ej bestämt

B.C

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>48 750 514</b>	<b>1 258 985</b>	<b>426 786</b>	<b>2 499 738</b>	<b>-4 482 939</b>	<b>-883 996</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			174 525		-174 525	
Balanseras i ny räkning					-883 996	883 996
Årets resultat						-847 958
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 750 514</b>	<b>1 258 985</b>	<b>601 311</b>	<b>2 499 738</b>	<b>-5 541 460</b>	<b>-847 958</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 436	1 471	1 382	1 238	1 259
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-848	-884	-763	-1 150	-524
Soliditet, %	71,4	71,8	72,1	72,2	74,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	723	723	707	615	615
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 847	13 865	13 883	13 901	12 784
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	36 765	36 765	36 765	36 765	36 765
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,16	1,46	1,63	2,04	2,06
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,4	28,0	27,8	27,5	25,5

\* 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	-5 366 935
Årets resultat	-847 958
	<hr/>
	-6 214 893
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	174 525
I ny räkning överföres	-6 389 418
	<hr/>
	-6 214 893

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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 436 355</u>	<u>1 471 000</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 436 355</b>	<b>1 471 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-805 871	-881 890
Övriga externa kostnader	4	-200 822	-160 869
Personalkostnader	5	-63 258	-46 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 000 727</u>	<u>-998 144</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 070 678</b>	<b>-2 087 403</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-634 323</b>	<b>-616 403</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	103
Räntekostnader		<u>-213 635</u>	<u>-267 696</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 635</b>	<b>-267 593</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-847 958</b>	<b>-883 996</b>



# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	64 714 442	65 708 895
Inventarier, verktyg och installationer	7	42 688	48 962
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 757 130</b>	<b>65 757 857</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 757 130</b>	<b>65 757 857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		28 722	2 477
Övriga fordringar		43 515	43 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	87 379	67 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>159 616</b>	<b>113 281</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>540 925</b>	<b>424 192</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>700 541</b>	<b>537 473</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 457 671</b>	<b>66 295 330</b>

# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	52 509 237	52 509 237
Yttre fond	601 311	426 786
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53 110 548</b>	<b>52 936 023</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-5 541 460	-4 482 939
Årets resultat	-847 958	-883 996
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 389 418</b>	<b>-5 366 935</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>46 721 130</b>	<b>47 569 088</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	9 332 126	18 361 189
Övriga skulder	25 800	25 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 357 926</b>	<b>18 386 989</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9 029 063	24 000
Leverantörsskulder	47 854	51 092
Aktuell skatteskuld	45 864	25 393
Övriga skulder	473	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 361	238 768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 378 615</b>	<b>339 253</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>65 457 671</b>	<b>66 295 330</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-634 323	-616 404
Avskrivningar	1 000 727	998 144
Erhållen ränta mm	0	103
Erlagd ränta	-213 635	-267 696
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>152 769</b>	<b>114 147</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-26 245	14 191
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-20 090	-26 557
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-3 238	17 230
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	37 537	35 614
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>140 733</b>	<b>154 625</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av fastighetsförbättringar	0	-513 000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-35 359
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-548 359</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-24 000	-24 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-24 000</b>	<b>-24 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>116 733</b>	<b>-417 734</b>
Likvida medel vid årets början	424 192	841 925
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>540 925</b>	<b>424 192</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skulder som är i föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Byggnaden är uppdelad i 11 komponenter. Dessa skrivs av med en nyttjandeperiod om 11-50 år 2-8%

Fastighetsförbättringar	2%	50 år
Inventarier	10%	10 år

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **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
	Hysesintäkter bostäder	70 620	70 620
	Hysesintäkter lokaler	328 965	379 552
	Årsavgifter bostäder	956 446	942 777
	Övriga intäkter	22 140	39 307
	Anslutning bredband	58 185	38 745
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 436 356</b>	<b>1 471 001</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel	34 196	33 311
	Städ/Yttre Skötsel	45 380	37 626
	Fastighetsel/ Olja	311 251	328 782
	Vatten och avlopp	48 974	46 790
	Sophämtning	29 105	21 280
	Kabel-TV	10 685	10 518
	Reparationer och underhåll	22 779	152 597
	Hissar	44 854	26 135
	Fastighetsskatt/Avgift	102 623	100 699
	Försäkringspremie	25 180	21 790
	Övriga Driftkostnader	130 844	102 362
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>805 871</b>	<b>881 890</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	60 004	63 982
	Serviceavgift till brf-organisation/Konsultarvode	49 478	11 705
	Advokatkostnader	16 963	36 831
	Överlåtelse/Pantsättning,kostnad	9 147	2 273
	Revisionsarvode	20 250	19 750
	Kostander för styrelsemöten	0	10 969
	Bankkostnader	5 430	5 679
	Övriga kostnader	39 550	9 680
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>200 822</b>	<b>160 869</b>



## NOTER

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvoden	48 134	35 383
	Arbetsgivaravgifter	15 124	11 117
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>63 258</b>	<b>46 500</b>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	70 318 186	69 805 186
	Inköp	0	513 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 318 186	70 318 186
	Ingående avskrivningar	-4 609 291	-3 616 469
	Årets avskrivningar	-994 453	-992 822
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 603 744	-4 609 291
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 714 442</b>	<b>65 708 895</b>
	Redovisat värde byggnader	30 882 848	31 877 301
	Redovisat värde mark	33 831 594	33 831 594
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>64 714 442</b>	<b>65 708 895</b>

#### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	58 175 000	58 175 000
varav byggnader:	26 333 000	26 333 000

<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	62 734	27 375
	Inköp	0	35 359
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 734</b>	<b>62 734</b>
	Ingående avskrivningar	-13 772	-8 450
	Årets avskrivningar	-6 274	-5 322
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 046	-13 772
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 688</b>	<b>48 962</b>

## NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Förvaltning i Östersund AB	16 618	15 001
	ComHem	2 679	2 671
	Brandsäkra	8 336	8 119
	TryggHansa	26 260	22 742
	Interport Sweden	18 731	18 756
	Spetsudden	14 755	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader</b>	<b>87 379</b>	<b>67 289</b>

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Mottagen deposition lokalhyresgäst	25 800	25 800
	Amortering inom 2 till 5 år	96 000	96 000
	Amorteringsfritt	9 332 126	18 265 189
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 357 926</b>	<b>18 386 989</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2023-12-28	1,35		4 717 063
SEB	2024-06-28	0,96	24 000	4 639 063
SEB	2021-12-28	1,33		4 717 063
SEB	2021-08-28	0,60		1 800 000
SEB	2021-06-28	0,63		1 000 000
SEB	2022-06-28	1,12		1 488 000
<b>Summa</b>			<b>24 000</b>	<b>18 361 189</b>
<b>Kortfristig del av långfristiga skulder:</b>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>-24 000</b>
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>-9 005 063</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>9 332 126</b>

## NOTER

Not 10	Upplupna kostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen revision	12 000	12 000
	Upplupen räntekostnad fastighetslån	3 133	3 541
	Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	62 710	46 500
	Förutbetalda hyror och avgifter	120 352	107 872
	Övriga upplupna kostnader	57 166	68 855
	<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>255 361</b>	<b>238 768</b>

### Övriga noter

Not 11	Ställda Säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 451 189	18 451 189
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 451 189</b>	<b>18 451 189</b>

Stockholm

2021-06-07

Hans Angman

Linda Olsson

Per Gottfredsson

Botan Calli

Min revisionsberättelse har lämnats den

2021-06-07

Joakim Mattsson

Revisor BoRevision Sverige AB

B.C

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skrovet 5, org.nr. 769622-3390

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrovet 5 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.

### 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 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 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 Skrovet 5 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 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 7/6 2021

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB