

Årsredovisning för  
**Brf Uven Större 22**  
769625-6879

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

M

### **Grundfakta om föreningen**

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Föreningen bildades 2012-12-21 och förvärvade 2013-12-17 fastigheten Stockholm Uven Större 22 i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Uven Större 22 i Stockholms kommun omfattande adresserna Brännkyrkagatan 81 och Hornsgatan 92. Fastigheten byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

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

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

2020 har fortsatt varit ett arbetsamt år för styrelsen. Envac Scandinavia AB påbörjade under hösten 2019 installationen av den gemensamma sopsugen på Brännkyrkagatan, arbetet färdigställdes under våren 2020.

Under 2021 arbetar styrelsen aktivt med att förbättra och stärka föreningens ekonomi. Under våren 2021 har byggnation av extra förråd i källaren påbörjats med hjälp av Torbjörn Andersson Bygg och Inredning AB. Målsättningen är att hyra ut förråden för att få en extra intäkt till föreningen. I januari 2021 höjdes även medlemmarnas avgift med 10 %.

I arbetet med att stärka ekonomin har föreningen även valt att byta fastighetsförvaltare från Fastighetsägarna Sverige AB till.

I Nabo AB för att sänka kostnaderna. Implementeringen av den nya förvaltaren har pågått under Q1 2021. Under hösten 2020 höll styrelsen en extra stämma. Detta för att rösta igenom byte av revisor, även det en åtgärd där vi sett över utgifterna. Vidare godkändes även nya andelstal, till följd av de fyra nya bostadsrätter föreningen byggde under 2020.

Gleipnergruppen AB slutförde ombyggnationen av en av lokalerna på Brännkyrkagatan till fyra nya lägenheter under 2020. Totalt betalade Gleipnergruppen 4 035 000 för projektet vilket har bokförts mot vårt eget kapital i föreningen under 2019 och 2020.

Under 2021 har styrelsen påbörjat en utredning av fönsterrenovering för båda huskroppar. Styrelsen har mottagit anbud från fyra olika aktörer rekommenderade av Nabo.

Slutligen har styrelsen även beslutat under våren 2021 att byta försäkringsbolag, även detta en åtgärd för att sänka kostnaderna. Fastigheten är numer fullförsäkrad hos Folksam med så kallat bostadsrätts tillägg.

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1987-88	Stambyte
2004	Balkongrenovering
2007	Hissrenovering
2010	Renovering av franska balkonger som vetter mot Hornsgatan
2011	Ny undercentral för fjärrvärme
2013	Yttertak ommålat
2015	Investering i ny fläkt till en av lokalerna Nya källarförråd och ny tvättstuga
2016	Nytt tak på hela fastigheten Byggnation av balkonger mot innergård Byggnation av vindslägenheter Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna Byte av elstigar från elcentralen till lägenheterna Installation av fibernät Installation av mekanisk ventilation i lägenheterna Installation av LED-belysning i trapphusen
2017	Installation av nya portar i båda husen, både mot gata och gård
2018-19	Renovering av gård och underliggande lokal till Teater Tribunalen
2019	Stampolning av båda fastigheter
2019-20	Byggnation av fyra nya lägenheter på Brännkyrkagatan Installation av gemensam sopsug på Brännkyrkagatan

Under 2020 togs inget beslut om att höja avgiften i föreningen men frågan kan bli aktuell under det kommande året.

**Medlemsinformation**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-16. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar under hela mötet. Från punkt 9 och framåt utgjordes röstlängden av 15 närvarande. Per 2020-12-31 hade föreningen 70 medlemmar. Föreningen upplåter totalt 60 lägenheter med bostadsrätt, 3 lägenheter med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Av bostadsrätterna hade 10 lägenheter överlåtit under året. Fyra stycken nyhetsbrev delades ut under 2020.

Fastigheten har under 2020 varit fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Under 2021 byttes försäkringsbolag till Folksam. Fastigheten är via Folksam fullvärdesförsäkrad.

Extra föreningsstämma ägde rum 2020-11-24. På stämman behandlades två frågor: Byte av revisor samt huruvida föreningen kan fastställa de ändringar som gjorts i lägenhetsförteckningar till följd av slutuppmätning och justering av upplåtelser av de nya lägenheterna på Brännkyrkagatan. Stämman svarade enhälligt ja på båda frågor.

I nedan tabell specificeras innehavet:

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Yta (kvm)</i>
60	lägenheter, bostadsrätt	3 421
3	lägenheter, hyresrätt	119
	Total boyta	3 540
4	lokaler	982
<b>Totalyta</b>		<b>4 522</b>

**Styrelse**

Styrelsen har efter årsstämma 2020-06-16 utgjorts av:

Emilia Hofstetter	Ordförande
Erika Despres	Vice ordförande
Sonny Jansson	Kassör
Anna Lindgren	Sekreterare
Richard Sluug	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

**Revisor**

Revisor har varit Mats Lindblom, vald vid den extra föreningsstämman 2020-11-24.

**Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Karl Hansson och Ulrika Wilander

**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

**Flerårsöversikt**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 330	2 954	3072	3269
Resultat efter fin. poster (tkr)	-569	-5 936	-4091	-1276
Soliditet (%)	72,4	72,2	72,0	77,2

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	132 526 379	1 254 155	218 000	-18 351 578	-5 936 000	109 710 956
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-5 936 000	5 936 000	
	417 000	-				417 000
Årets resultat					-568 925	-568 925
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>132 943 379</b>	<b>1 254 155</b>	<b>218 000</b>	<b>-24 287 578</b>	<b>-568 925</b>	<b>109 559 031</b>

M

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-24 287 578
Årets resultat	-568 925
<b>Totalt</b>	<b>-24 856 503</b>
Avsättning till yttre fond	218 000
Uttag ur yttre fond	-218 000
Balanseras i ny räkning	-24 856 503
<b>Summa</b>	<b>-24 856 503</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

M

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 330 033	2 954 050
Övriga rörelseintäkter	3	-	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 330 033</b>	<b>2 954 230</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 682 886	-7 125 617
Övriga externa kostnader	5	-86 417	-425 243
Personalkostnader och arvoden	6	-131 420	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-712 850	-699 264
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 613 573</b>	<b>-8 381 544</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-283 540</b>	<b>-5 427 314</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 080	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 465	-508 719
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-285 385</b>	<b>-508 686</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-568 925</b>	<b>-5 936 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-568 925</b>	<b>-5 936 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-568 925</b>	<b>-5 936 000</b>

M

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	148 463 295	147 817 568
Summa materiella anläggningstillgångar		148 463 295	147 817 568
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 463 295</b>	<b>147 817 568</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		788	10 928
Övriga fordringar		484 954	462 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 629	18 291
Summa kortfristiga fordringar		540 371	491 464
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		2 384 492	3 540 490
Summa kassa och bank		2 384 492	3 540 490
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 924 863</b>	<b>4 031 954</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 388 158</b>	<b>151 849 522</b>

M



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		134 197 534	133 780 534
Fond för yttre underhåll		218 000	218 000
Summa bundet eget kapital		134 415 534	133 998 534
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-24 287 578	-18 351 578
Årets resultat		-568 925	-5 936 000
Summa ansamlad förlust		-24 856 503	-24 287 578
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 559 031</b>	<b>109 710 956</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Balkongfond		39 284	39 284
Summa avsättningar		39 284	39 284
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	41 400 000	41 400 000
Summa långfristiga skulder		41 400 000	41 400 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		162 328	285 986
Övriga skulder		58 625	39 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 890	373 345
Summa kortfristiga skulder		389 843	699 282
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 388 158</b>	<b>151 849 522</b>

M

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

M

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 236 684	1 194 520
Hyror	2 065 045	1 747 114
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 797	6 276
Övriga hyresintäkter	11 507	6 140
	<b>3 330 033</b>	<b>2 954 050</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	-	180
Summa	-	<b>180</b>

M

#### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	92 786	71 849
Städning	79 228	77 610
Tillsyn, besiktning, kontroller	32 396	71 657
Trädgårdsskötsel	6 174	1 595
Snöröjning	12 065	29 252
Reparationer	266 939	242 366
El	76 112	74 991
Uppvärmning	681 380	727 537
Vatten	141 119	114 291
Sophämtning	68 117	85 788
Försäkringspremie	240 264	113 068
Självrisk		46 500
Fastighetsavgift bostäder	89 819	75 735
Fastighetsskatt lokaler	184 000	184 000
Övriga fastighetskostnader	11 917	26 041
Kabel-tv/Bredband/IT	72 917	67 396
Förvaltningsarvode ekonomi	96 042	95 770
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 680	4 038
Panter och överlåtelser	12 112	4 874
Förvaltningsarvode teknik	6 036	6 018
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 768	7 076
Juridiska åtgärder	43 376	31 191
Övriga externa tjänster	9 961	10 399
	<b>2 226 208</b>	<b>2 169 042</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	244 325	
Installationer		6 841
VA/Sanitet	55 543	80 214
El		20 069
Byggnad	46 449	144 111
Balkonger	110 361	
Gård		4 705 340
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 682 886</b>	<b>7 125 617</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Datakommunikation	4 114	1 930
Konsultarvode	45 144	388 225
Revisionarvode	37 159	35 088
<b>Summa</b>	<b>86 417</b>	<b>425 243</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	31 420	31 420
	<b>131 420</b>	<b>131 420</b>

Föreningen har ingen anställd personal

M

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	69 926 045	69 926 045
- Årets investeringar	1 358 577	-
-Mark	82 087 095	82 087 095
	<u>153 371 717</u>	<u>152 013 140</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 195 572	-3 496 308
-Årets avskrivning enligt plan	-712 850	-699 264
	<u>-4 908 422</u>	<u>-4 195 572</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>148 463 295</b>	<b>147 817 568</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	42 800 000	42 800 000
Mark	84 600 000	84 600 000
	<u>127 400 000</u>	<u>127 400 000</u>
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	18 400 000	18 400 000
	<u>127 400 000</u>	<u>127 400 000</u>

### Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Sparkonto	7 383	848
Sparkonto	500 000	
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 877 109	3 539 642
<b>Summa</b>	<b>2 384 492</b>	<b>3 540 490</b>

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	69 926 045	69 926 045
-Årets investeringar	1 358 577	-
-Mark	82 087 095	82 087 095
	<u>153 371 717</u>	<u>152 013 140</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 195 572	-3 496 308
-Årets avskrivning enligt plan	-712 850	-699 264
	<u>-4 908 422</u>	<u>-4 195 572</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>148 463 295</b>	<b>147 817 568</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	42 800 000	42 800 000
Mark	84 600 000	84 600 000
	<u>127 400 000</u>	<u>127 400 000</u>
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	18 400 000	18 400 000
	<u>127 400 000</u>	<u>127 400 000</u>

### Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Sparkonto	7 383	848
Sparkonto	500 000	
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 877 109	3 539 642
<b>Summa</b>	<b>2 384 492</b>	<b>3 540 490</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	2022-11-28	0,56%	12 100 000	12 100 000
SEB	2022-11-28	0,56%	12 100 000	12 100 000
SEB	2022-11-28	0,56%	12 200 000	12 200 000
SHB	2022-11-28	0,42%	5 000 000	5 000 000
			<b>41 400 000</b>	<b>41 400 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 400 000	41 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 400 000</b>	<b>41 400 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

M

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	2022-11-28	0,56%	12 100 000	12 100 000
SEB	2022-11-28	0,56%	12 100 000	12 100 000
SEB	2022-11-28	0,56%	12 200 000	12 200 000
SHB	2022-11-28	0,42%	5 000 000	5 000 000
			<b>41 400 000</b>	<b>41 400 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 400 000	41 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 400 000</b>	<b>41 400 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

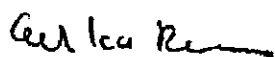
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

M



## Underskrifter

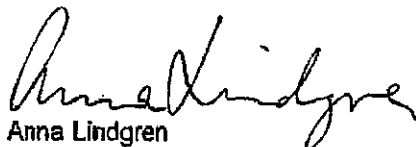
Stockholm 2021-05-20



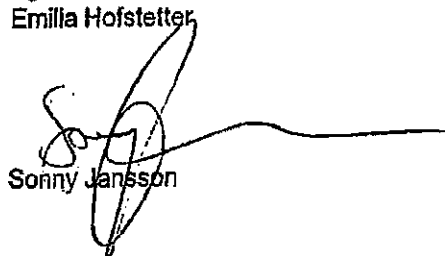
Erika Despres



Emilia Hofstetter



Anna Lindgren



Sonny Jansson



Richard Sluug



Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>21</sup>15 2021

  
Mats Lindblom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uven Större 22

Org.nr 769625-6879

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uven Större 22 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-06-10 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Uven Större 22 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

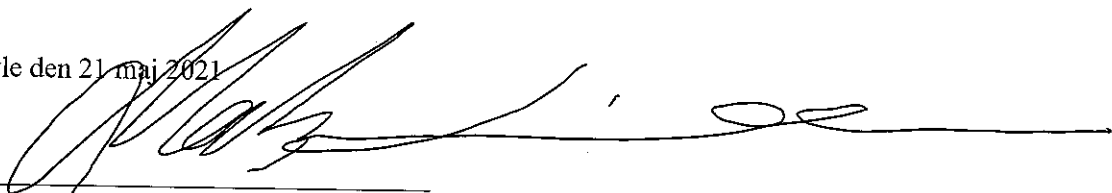
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Gävle den 21 maj 2021

  
Mats Lindblom  
Auktoriserad revisor