

ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Spjutet i Värnamo

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Spjutet

Org nr 769608-2838

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01—2020-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Värnamo.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 2003 på fastigheten Spjutet 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Enehagsvägen 8 i Värnamo.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Bostadsrätterna - Söderberg & Partners. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	9 st	2	rok	644,4	m ²	
		14 st	3	rok	1 207,5	m ²	
		1 st	4	rok	105,6	m ²	
		24 st			1 957,5	m ²	
		<hr/>					
		24 st			1 957,5	m ²	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under de senaste åren har föreningen utfört följande underhåll:

- Energideklarationen
- Tvätt och målning av takfot
- Målning av takfot och entrépartier
- Byt cirkulationspump
- Målat om samt reparerat delar av staket

Framtida underhåll som styrelsen planerar att åtgärda är:

- Byte av takfläktar vid behov
- Slamsugning
- Renovering av hiss vid behov
- OVK-besiktning

Ekonomi

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 814 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att låta höja årsavgifterna med 1,5% från och med 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 510 922 kr. Under året har föreningen amorterat 434 752 kr. Detta ger en amorteringstakt på ca 33 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

ll

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Söderberg & Partners
- Fastighetsskötsel, Nya Crenova
- Städning, CSS

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. På stämman deltog 24 (21) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 30 (32) röstberättigade medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Leif Thunberg	ordförande
Karin Samuelsson	sekreterare och vice ordförande
Yvonne Andersson	ledamot och kassör
Birgitta Bergkvist	ledamot
Lena Karlsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Leif Thunberg och Karin Samuelsson samt suppleanten Lena Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Revisor har varit Magnus Emilsson från Borevision AB.

Firmatecknare har varit Karin Samuelsson, Leif Thunberg och Yvonne Andersson, två i förening.

Valberedning har varit Kerstin Linsenius, sammankallande och Margareta Lilja.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 626	1 623	1 630	1 622	1 633
Res. efter finansiella poster, tkr	112	237	138	138	123
Soliditet (%)	49	48	47	45	44
Balansomslutning, tkr	28 842	29 155	29 410	30 390	30 643
Eget kapital, tkr	14 078	13 966	13 729	13 591	13 453
Taxeringsvärde, tkr	22 802	22 802	19 024	19 024	19 024
- varav byggnad, tkr	18 400	18 400	15 600	15 600	15 600
Underhållsfond tkr	486	539	518	499	404
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	814	814	814	814	814
Bankskuld kr/m ²	7 413	7 635	7 786	8 411	8 633
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	64	66	81	87	89
Räntekostnader kr/m ²	124	130	175	199	218

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 700 000	0	538 720	490 452	236 569
Resultatdisp enl stämmobeslut -19				236 569	-236 569
				727 021	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			71 000	-71 000	
Ianspråk från yttre underhåll -20			-124 069	124 069	
Årets resultat					111 823
Belopp vid årets slut	12 700 000	0	485 651	780 090	111 823

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	780 090
Årets resultat	111 823
Till stämmans förfogande	891 913

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	891 913
---------------------	---------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 485 651 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 626 007	1 622 722
Summa rörelsens intäkter		1 626 007	1 622 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-634 937	-610 896
Periodiskt underhåll		-124 069	-23 896
Övriga externa kostnader	Not 3	-12 500	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-33 922	-32 889
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-464 943	-464 943
Summa rörelsens kostnader		-1 270 371	-1 132 623
Rörelseresultat		355 636	490 099
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 813	-253 530
Summa finansiella poster		-243 813	-253 530
Årets resultat		111 823	236 569



Balansräkning**2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 Not 6

25 710 459

26 175 402

Mark

1 900 000

1 900 000

27 610 45928 075 402

Summa anläggningstillgångar

27 610 45928 075 402**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

6 020

Övriga fordringar

Not 7

6 851

4 200

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

469

427

7 32010 647*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Handelsbanken

1 224 2321 068 728

1 224 232

1 068 728

Summa omsättningstillgångar

1 231 5531 079 376**Summa tillgångar****28 842 012****29 154 778**

W

Balansräkning**2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

12 700 000

12 700 000

Fond för yttre underhåll

485 651

538 720

13 185 65113 238 720*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

780 090

490 452

Årets resultat

111 823236 569

891 913

727 021

Summa eget kapital

14 077 56413 965 741**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

10 775 00014 510 992

10 775 000

14 510 992

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

3 735 992

434 752

Leverantörsskulder

49 767

63 705

Skatteskulder

3 419

2 677

Övriga skulder

Not 11

13 762

12 729

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

186 508164 182

3 989 448

678 045

Summa skulder

14 764 44815 189 037**Summa eget kapital och skulder****28 842 012****29 154 778**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,4

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som Innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 869 193 kr (869 193 kr).

Noter

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 593 996	1 593 996
	Hyror	26 400	26 400
	Övriga intäkter	5 611	2 326
		1 626 007	1 622 722
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	116 428	102 087
	Reparationer	27 118	22 368
	El	34 190	33 505
	Uppvärmning	174 470	179 919
	Vatten	70 790	72 926
	Sophämtning	22 747	20 899
	Kabel-TV, internet	35 073	34 232
	Övriga avgifter	43 121	39 024
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 296	33 048
	Förvaltningsarvoden	55 320	53 655
	Övriga driftskostnader	21 384	19 233
		634 937	610 896
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 500	0
		12 500	0
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	28 800	28 800
	Sociala kostnader	5 122	4 089
		33 922	32 889
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	464 943	464 943
		464 943	464 943

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2122				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2003				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 147 511	33 147 511			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 147 511	33 147 511			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 972 109	-6 507 166			
Årets avskrivningar	-464 943	-464 943			
Utgående avskrivningar	-7 437 052	-6 972 109			
Utgående bokfört värde	25 710 459	26 175 402			
Taxeringsvärde för Spjutet 4					
Byggnad - bostäder	18 400 000	18 400 000			
Mark - bostäder	4 402 000	4 402 000			
Taxeringsvärde totalt	22 802 000	22 802 000			
Not 7 Övriga fordringar					
Skattekonto	6 851	4 200			
	6 851	4 200			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	469	427			
	469	427			
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
		Nästa års			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	amort./konv.
Handelsbanken	878705	1,42%	2021-09-30	3 335 992	3 335 992
Handelsbanken	943708	1,72%	2022-12-30	2 900 000	0
Handelsbanken	985130	1,71%	2023-09-30	5 600 000	400 000
Handelsbanken	985363	1,77%	2023-09-30	2 675 000	0
				14 510 992	3 735 992
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 775 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 337 232
Kortfristig del av långfristig skuld				3 735 992	434 752
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				22 500 000	22 500 000
Varav obelånade				3 500 000	3 500 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				8 640	8 640
Arbetsgivaravgifter				5 122	4 089
				13 762	12 729

MK

Noter**2020-12-31****2019-12-31****Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	43 134	44 504
Övriga upplupna kostnader	0	219
Förutbetalda hyror och avgifter	143 374	119 459
	186 508	164 182

Av

Noter

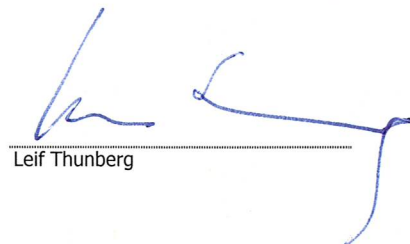
2020-12-31

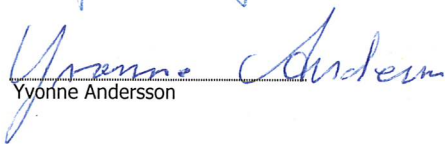
2019-12-31

Värnamo 16 / 3 2021

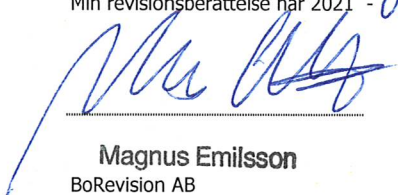

Birgitta Bergkvist


Karin Samuelsson


Leif Thunberg


Yvonne Andersson

Min revisionsberättelse har 2021 - 03 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spjutet, org.nr. 769608-2838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spjutet 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 31 december 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 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. Risker 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 Spjutet för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Stämman 200514 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23/3 2021



Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor