

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lillstugan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Styrelsen

Diana Caroline Tillander	Ordförande
Susanne Graan	Ledamot
Joannis Theodoridis	Ledamot
Tobias Kjell Åberg	Ledamot

Lisa Kristin Chabouni	Suppleant
Ann-Kristin Kiki Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Joakim Häll	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Evelina Ebsen
Mona Mrad



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2021-01-21. Extra stämma med anledning av röstning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillstugan 2	2015	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

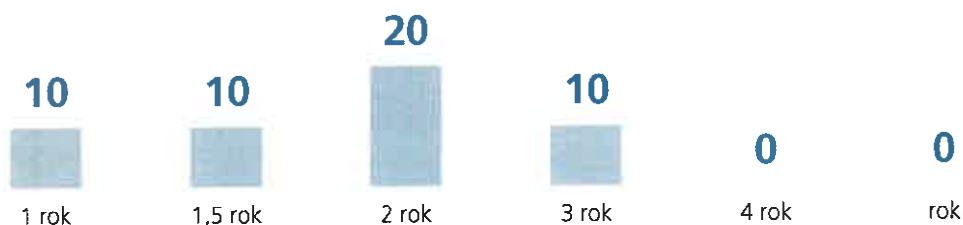
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 161 m², varav 2 161 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	Under hösten 2021 behöver en ny OVK genomföras.
Fasadtvätt	2021	Det planeras för att genomföra en fasadtvätt ev. år 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	SBC
Hyresavtal -antenn	Cellnex
Städavtal	Point Clean
Entremattor	Carpeting
Trädgårdsförvaltning	Hantverk&trädgårdsspecialisterna

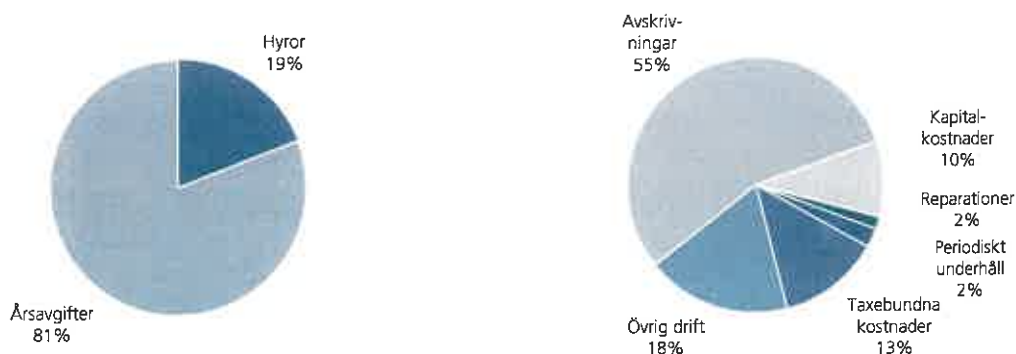
Föreningens ekonomi

En flerårsbudget kommer att upprättas under hösten 2021.
Baserat på resultatet från flerårsbudgeten kommer eventuella höjningar av årsavgiften göras.
Föreningen kommer även omförhandla samtliga lån 2021.
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 023 358	1 142 356
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 838 690	1 842 895
Minskning kortfristiga fordringar	8 537	0
Ökning av kortfristiga skulder	18 619	0
	1 865 846	1 842 895
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 421 448	1 219 364
Finansiella kostnader	380 954	364 651
Ökning av kortfristiga fordringar	0	23 309
Minskning av långfristiga skulder	540 000	270 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	84 569
	2 342 402	1 961 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	546 802	1 023 358
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-476 556	-118 998

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört en insats avseende föreningens trädgård genom att bl.a. flytta upp tidigare buskar som breddat ut sig på parkeringen upp i slänten och istället planterat tjoer på motsvarande plats.

Garantifel i föreningen så som bl.a. läckage i garage har rapporterats genomgående och följts upp gentemot Entreprenören.

Föreningen har beställt en underhållsplan som ska justeras under år 2021 och anpassas. Efter det ska flerårsbudget upprättas.

Föreningen har anlitat Brandsäkra för upprättande av brandskyddsarbete för föreningen samt regelbundna brandskyddskontroller.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelser under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	685	686	825
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 520	16 770	16 895	16 925
Elkostnad/m ² totalyta	65	71	52	45
Värmekostnad/m ² totalyta	113	117	92	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	18	29	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	176	169	244	245
Soliditet (%)	67	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 141	-1 918	-1 884	-1 733
Nettoomsättning (tkr)	1 839	1 843	1 843	1 793

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 161 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	82 350 000	0	0	82 350 000
Fond för yttre underhåll	746 891	323 585	-37 694	461 000
S:a bundet eget kapital	83 096 891	323 585	-37 694	82 811 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 595 456	-323 585	-1 880 658	-4 391 213
Årets resultat	-2 140 945	-2 140 945	1 918 352	-1 918 352
S:a ansamlad förlust	-8 736 401	-2 464 530	37 694	-6 309 565
S:a eget kapital	74 360 490	-2 140 945	0	76 501 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 140 945
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 271 871
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-323 585
summa balanserat resultat	-8 736 401

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

94 078
-8 642 323

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 838 690	1 842 895
Summa rörelseintäkter		1 838 690	1 842 895
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 013 201	-865 948
Övriga externa kostnader	Not 4	-278 615	-209 381
Personalkostnader	Not 5	-129 632	-144 035
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 177 233	-2 177 233
Summa rörelsekostnader		-3 598 681	-3 396 597
RÖRELSERESULTAT		-1 759 991	-1 553 701
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 954	-364 651
Summa finansiella poster		-380 954	-364 651
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 140 945	-1 918 352
ÅRETS RESULTAT		-2 140 945	-1 918 352

④

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	109 921 172	112 098 405
Summa materiella anläggningstillgångar		109 921 172	112 098 405
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 921 172	112 098 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 430
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	388 496	772 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	30 468	28 746
Summa kortfristiga fordringar		418 964	805 067
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		203 559	302 550
Summa kassa och bank		203 559	302 550
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		622 523	1 107 617
SUMMA TILLGÅNGAR		110 543 696	113 206 022



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 350 000	82 350 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	746 891	461 000
Summa bundet eget kapital		83 096 891	82 811 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 595 456	-4 391 213
Årets resultat		-2 140 945	-1 918 352
Summa fritt eget kapital		-8 736 401	-6 309 565
SUMMA EGET KAPITAL		74 360 490	76 501 435
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	35 699 750
Summa långfristiga skulder		0	35 699 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	35 699 750	540 000
Leverantörsskulder		79 194	86 970
Skatteskulder		37 100	18 550
Övriga skulder		39 567	38 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	327 595	320 802
Summa kortfristiga skulder		36 183 206	1 004 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 543 696	113 206 022

e

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	68 år	68 år
Stomkomplett. medl.	15 år	15 år
Värmesystem	40 år	40 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Hissar	50 år	50 år
Luftbehandlingssyst.	40 år	40 år
Fasader/balkonger	46 år	46 år
Fönster/dörrar, port	30 år	30 år
Yttertak	30 år	30 år
Utemiljö allmänt	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 480 200	1 480 200
Hyror garage/parkering moms	318 494	311 939
Hyror förråd	4 247	6 159
Hyror antennplats	26 051	25 979
Avgift andrahandsuthyrning	9 702	18 600
Öresutjämning	-3	18
	1 838 690	1 842 895

e

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel beställning	7 876	981
	Fastighetsskötsel gård beställning	86 998	74 985
	Snöröjning/sandning	12 063	38 782
	Städning entreprenad	82 375	61 450
	Städning enligt beställning	0	1 850
	Mattvätt/Hyrmattor	9 571	9 548
	Hissbesiktning	2 563	6 000
	Bevakning	0	19 385
	Gemensamma utrymmen	1 078	1 700
	Gård	2 320	423
	Serviceavtal	24 673	8 574
	Förbrukningsmateriel	7 080	1 121
	Teleport/hissanläggning	2 700	0
	Brandskydd	23 865	6 219
		263 162	231 017
Reparationer			
	Sophantering/återvinning	0	1 125
	Lås	1 166	0
	VVS	2 620	4 344
	Värmeanläggning/undercentral	39 195	8 375
	Ventilation	0	1 560
	Elinstallationer	9 091	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 995	1 250
	Hiss	0	8 475
	Garage/parkering	1 438	0
		61 505	25 129
Periodiskt underhåll			
	Lås	0	16 069
	VVS	28 278	0
	Mark/gård/utemiljö	65 800	21 625
		94 078	37 694
Taxebundna kostnader			
	El	141 247	152 608
	Värme	243 692	252 445
	Vatten	49 250	38 450
	Sophämtning/renhållning	76 388	64 668
		510 577	508 171
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	38 903	36 574
	Bredband	8 876	8 813
		47 779	45 387
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift *	36 100	18 550
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 013 201	865 948

*avser 2017 och 2020 års fastighetsskatt

e

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	6 433	2 419
	Tele- och datakommunikation	8 597	8 428
	Inkassering avgift/hyra	4 050	4 675
	Revisionsarvode extern revisor	20 125	20 000
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	2 805
	Fritids- och trivselkostnader	924	0
	Förvaltningsarvode	152 220	149 860
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 133
	Administration	27 201	10 768
	Konsultarvode	52 728	2 107
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 780
		278 615	209 381
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 572	109 600
	Sociala kostnader	30 060	34 435
		129 632	144 035
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	545 011	545 011
	Yttertak K3	140 467	140 467
	Fasader/balkonger K3	164 346	164 346
	Fönster/dörrar och portar K3	112 373	112 373
	Stomkomplettering medlem K3	595 578	595 578
	Värmesystem K3	126 420	126 420
	Luftbehandlingsystem K3	84 280	84 280
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	252 840	252 840
	Hissar K3	50 568	50 568
	Utemiljö allmänt K3	105 350	105 350
		2 177 233	2 177 233

e

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 000 000	119 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	119 000 000	119 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 901 595	-4 724 362
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 177 233	-2 177 233
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 078 828	-6 901 595
	Planenligt restvärde vid årets slut	109 921 172	112 098 405
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 720 000	34 720 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 855 000	34 855 000
	Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
		41 855 000	41 855 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 000 000	40 000 000
	Lokaler	1 855 000	1 855 000
		41 855 000	41 855 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	42 268	41 268
	Klientmedel hos SBC	343 243	720 809
	Inkasso	2 985	1 653
	Fordringar	0	9 161
		388 496	772 891
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	30 468	28 746
		30 468	28 746
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	461 000	262 000
	Reservering enligt stadgar	323 585	199 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 694	0
	Vid årets slut	746 891	461 000

Ⓟ

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	1,500 %	12 217 000	12 217 000	2021-12-31
Danske Bank	0,750 %	12 216 000	12 216 000	2021-12-30
Danske Bank	0,750 %	11 266 750	11 806 750	2021-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		35 699 750	36 239 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 699 750	-540 000	
		0	35 699 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 999 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	10 500	8 500
Ei	20 724	9 388
Värme	68 750	93 734
Extern revisor	20 000	20 000
Ränta	1 050	1 063
Avgifter och hyror	206 384	188 117
Upplupna kostnader	186	0
	327 595	320 802

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer under våren 2021 revidera och anpassa underhållsplanen som styrelsen fått för att använda som underlag för en flerårsbudget som under hösten 2021 kommer upprättas av SBC.

Föreningen kollar på underlag för att genomföra en fasadvävt av fastigheterna då det inte har gjorts på 5 år.

OVK genomförs med 6 års intervaller och senaste OVK genomfördes 2016. Det kommer därför att upprättas en ny OVK.

Föreningen kommer behöva upprätta en energideklaration år 2021.

Det är dags för omförhandling av föreningens samtliga lån under december 2021.



Styrelsens underskrifter

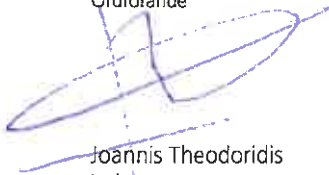
UTTRAN den 6/6 2021



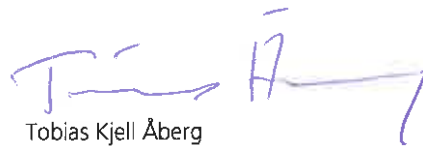
Diana Caroline Tillander
Ordförande



Susanne Graan
Kassör



Joannis Theodoridis
Ledamot



Tobias Kjell Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/6- 2021
BoRevision AB



Adnin Ali
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillstugan 2, org.nr. 769629-3096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillstugan 2 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 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. 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 Lillstugan 2 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 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 10/6 - 2021

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor