

Årsredovisning

2020

Brf Flatås Park

Org nr 769631-0338

Styrelsen för Brf Flatås Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-19.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-02.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-05-25.

Styrelsen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Har sedan ordinarie stämma 2020-09-10 bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter

Malin Ungesson

Ordförande

Anna-Lena Liljeroth

Olivia Dagerud

Alexander Johansson

Henrik Norrman

Eva Chrantz

Inga Malmqvist

Styrelsesuppleanter

Homa Jahani

Ordinarie revisorer

Niclas Wärenfeldt Borevision

Revisorssuppleanter

Jörgen Götehed Borevision

Valberedning

Marco Cicola

Daniel Gullbrandsson

Fastigheten

Föreningens fastighet, Järnbrott 212:2, bebyggdes 2018-2019 av Veidekke Eiendom AB och är belägen i Göteborgs kommun. Fastighetens adress är Svängrumsgatan 71-87.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggning Göteborg Järnbrott GA:41.

På fastigheten finns 3 st flerbostadshus i fem våningar, innehållande 140 st lägenheter. Dessutom finns ett underliggande garage med 63 p-platser samt 9 markparkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna.

Underhåll

För fastigheten ska upprättas en långsiktig underhållsplan vilken årligen ska uppdateras av styrelsen.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
28 st	1 rok	
54 st	2 rok	
47 st	3 rok	
11 st	4 rok	8 475,5 kvm

Förvaltning

Fastighetens byggnader är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även bostadsrättstillägg. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Veidekke Nära som har bytt namn till Nordr Sverige AB.

fu

Avtal

Telia Triple Play, TV, bredband och telefoni
Renova, renhållning och återvinning
Parkando, uthyrning av p-platser i garage samt markparkering
Låsinväst jourtjänst
Schindler Hiss, jouravtal hissar
Göteborg Energi, el och värme
Göteborgs Stad, VA
Techem, mätning/avläsning/debitering värme-, varmvatten- och elförbrukning
Veidekke Nära/Nordr Sverige AB, städ och fastighetsskötsel

Faktisk förbrukning av varmvatten och hushållsel mäts separat för varje bostadsrätt. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och betalas i samband med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som innehar bostadsrätten den första månaden i varje kvartal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 119 439 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 18 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har **beviljat 8 st andrahandsupplåtelse**. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 175 medlemmar och medlemsantalet uppgår till 196 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

7

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 574	1 391	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 496	-2	0	0
Soliditet (%)	78	75	24	0
Kassalikviditet (%)	8	122	294	138
Reservering yttre underhållsfond	489	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	489	0	0	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	668	146	0	0
Lån kronor per kvm yta	14 355	15 090	50 271	35 464

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	441 639 000	0	0	-2 249
Disposition av föregående års resultat:			-2 249	2 249
Reservering UH fond		489 000	-489 000	
Årets resultat				-3 495 900
Belopp vid årets utgång	441 639 000	489 000	-491 249	-3 495 900

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-491 249
årets förlust	-3 495 900
	-3 987 149
behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	489 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-4 476 149
	-3 987 149

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

f

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 573 523	1 391 441
Övriga intäkter	3	148 479	176 394
Summa rörelsens intäkter		6 722 002	1 567 835
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 191 054	-58 235
Förvaltning och övriga externa kostnader	5	-270 589	30 670
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 815 997	-1 340 562
Summa rörelsens kostnader		-9 277 640	-1 368 128
Rörelseresultat		-2 555 638	199 707
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-940 402	-202 800
Summa resultat från finansiella poster		-940 262	-201 956
Resultat efter finansiella poster		-3 495 900	-2 249
Resultat före skatt		-3 495 900	-2 249
Årets resultat		-3 495 900	-2 249

2

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	557 372 594	563 188 591
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		557 372 594	563 188 591
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	9	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		557 397 594	563 213 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	24 340 000
Avgifts- och hyresfordringar		653 833	102 405
Övriga fordringar	10	6 316	2 781 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	150 165	203 007
Summa kortfristiga fordringar		810 314	27 426 624
<i>Kassa och bank</i>		3 442 788	1 126 948
Summa omsättningstillgångar		4 253 102	28 553 572
SUMMA TILLGÅNGAR		561 650 696	591 767 163

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		441 639 000	441 639 000
Fond för yttre underhåll		489 000	0
Summa bundet eget kapital		442 128 000	441 639 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-491 249	0
Årets resultat		-3 495 900	-2 249
Summa fritt eget kapital		-3 987 149	-2 249
Summa eget kapital		438 140 851	441 636 751
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	12	0	5 000 000
Skulder till kreditinstitut	13, 14	72 260 496	121 663 080
Summa långfristiga skulder		72 260 496	126 663 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	49 402 584	1 228 920
Leverantörsskulder		224 512	115 185
Skatteskulder		564 000	650 400
Övriga skulder	15	192 336	20 555 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	865 917	917 238
Summa kortfristiga skulder		51 249 349	23 467 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		561 650 696	591 767 163

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 555 638	199 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 815 997	1 340 562
Erhållen ränta		140	844
Erlagd ränta		-940 402	-202 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 320 097	1 338 313
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 272 731	13 352 582
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 951 933	-19 614 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 544 760	-4 924 042
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-88 917 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-88 917 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-6 228 920	-298 180 235
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	290 873 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 228 920	-7 306 435
Årets kassaflöde		2 315 840	-101 147 477
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 126 948	102 274 425
Likvida medel vid årets slut	17	3 442 788	1 126 948

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Av föreningens lån förfaller 48 665 tkr till omförhandling under 2021. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer att redovisa lånet som kortfristig skuld.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift för om värdeåret och i 15 år framåt. Därefter beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomsskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader - enligt komponentindelning nedan	1,39%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i %</i>
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 660 949	1 240 175
Hysesintäkter garage och p-platser	502 552	194 762
Vatten/avlopp, ej momsregistrerade	23 443	-15 544
El, ej momsregistrerade	50 754	-33 652
GA1- Årsavgifter	12 691	0
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	865	5 700
Övriga ersättningar och intäkter ej moms	1 875	0
Vatten/avlopp, momsregistrerade	102 939	0
El, momsregistrerade	217 455	0
	6 573 523	1 391 441

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Pant- och överlåtelseavgift	59 238	134 364
Avgift andrahandsupplåtelse	54 161	39 264
Påminnelse- och inkassoavgifter	5 180	2 766
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	29 900	0
	148 479	176 394

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	145 455	23 222
Städning	138 609	19 645
Serviceavtal	73 672	28 314
Yttre skötsel	148 490	9 800
Fastighetsel	403 909	121 418
Uppvärmning	506 754	160 706
Vatten	222 771	43 153
Sophämtning	235 010	52 811
Fastighetsförsäkring	155 101	-28 468
Kabel-TV / Internet	429 139	107 583
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	564 000	-504 000
Löpande reparationer och underhåll	119 439	24 051
Vidarefakturerering extern	32 713	0
Besiktning hiss	11 599	0
Självrisk/reparation försäkringsskador	4 394	0
	3 191 055	58 235

Not 5 Förvaltning och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	57 820	65 754
Revisionsarvode	15 400	15 000
Förvaltningsarvode	122 776	-5 508
Överlåtelse- / pantförskrivningskostnader	43 665	9 360
Driftavräkning med Veidekke	0	-115 276
Konsultarvoden	30 927	0
	270 588	-30 670

Not 6 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	418 417 000	0
Omklassificeringar	0	418 417 000
Ingående anskaffningsvärden mark	146 112 153	146 112 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	564 529 153	564 529 153
Ingående avskrivningar	-1 340 562	0
Årets avskrivningar	-5 815 997	-1 340 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 156 559	-1 340 562
Utgående redovisat värde	557 372 594	563 188 591
Taxeringsvärden byggnader	123 000 000	123 000 000
Taxeringsvärden mark	71 000 000	71 000 000
	194 000 000	194 000 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	0	329 500 000
Investeringar	0	88 917 000
Omklassificeringar	0	-418 417 000
	0	0

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Förvärv	25 000	50 000
Avyttringar	0	-25 000
Redovisat värde vid årets slut	25 000	25 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Företaget fick tillbaka 25 000 kr för halva aktiekapitalet i samband med att Vinellus Syd Ekonomisk förening, 769628-4046 den 2019-09-23 köpt in sig i dotterbolaget.

Dotterbolag
Flatås Parkerings AB, 559177-8872, Göteborg
Antal aktier: 250

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Driftavräkning mot Veidekke Eiendom AB	0	2 775 305
Övriga kortfristiga fordringar	5 907	5 907
Avräkning skattekonto	409	0
	6 316	2 781 212

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	101 695	98 256
Trygghetsförsäkring		37 400
Förvaltningsarvode	28 172	27 639
Serviceavtal	20 298	39 712
	150 165	203 007

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv Nordea	0	5 000 000
	0	5 000 000

42

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 3979 82 40863	0,441	2021-10-08	24 332 616	24 578 400
Nordea 3978 89 38051	0,60	2021-09-15	24 332 616	24 578 400
Nordea 3978 89 38078	0,65	2022-09-21	24 332 616	24 578 400
Nordea 3978 89 38086	0,65	2023-09-20	24 332 616	24 578 400
Nordea 3978 89 38094	0,75	2024-09-18	24 332 616	24 578 400
			121 663 080	122 892 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-49 402 584	-1 228 920

Om fem år beräknas låneskulden uppgå till 115 518 480 kr.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	122 893 000	122 893 000
	122 893 000	122 893 000

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till Veidekke Eiendom AB	0	26 265 116
Redovisningskonto för moms	134 346	-5 759 527
Övriga kortfristiga skulder	50 000	50 000
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	7 990	0
	192 336	20 555 589

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	174 001	185 043
Förskottsbetalda hyror och avgifter	473 061	522 727
Upplupna vattenavgifter	14 700	21 957
Upplupna uppvärmningskostnader	74 631	76 089
Upplupna renhållningsavgifter	41 243	33 731
Upplupna reparationer och underhåll	0	21 350
Beräknat revisionsarvode	15 400	15 000
Upplupna elavgifter	45 894	41 342
Upplupna reparationer och underhållskostnader	5 300	0
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	21 687	0
	865 917	917 239

27

Not 17 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	3 442 788	1 126 948
	3 442 788	1 126 948

Göteborg 2021- 05-18


Malin Ungesson
Ordförande


Anna-Lena Liljeroth


Olivia Dagerud


Alexander Johansson

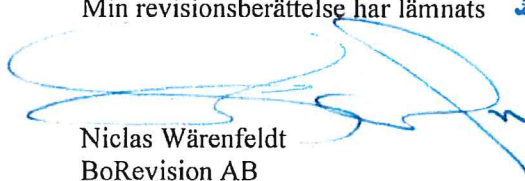

Henrik Norrman

Eva Chrantz



Inga Malmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-25


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flatås Park, org.nr. 769631-0338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flatås Park 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 revisionsmed 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 Flatås Park 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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.

Anmärkning

Föregående års föreningsstämma har inte hållits inom stadgeenligt föreskriven tid, sex månader från balansdagen.

Uppsala den 25/5 2021

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor