



Årsredovisning 2020

Brf Videgården 1

Org.nr 769621-2658

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Täppgränd 101, 121 33 Enskededalen
Mail: videgarden1@gmail.com
www.videgarden1.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Dalen 8 i Stockholms kommun förvärvades 2011-03-24.

Föreningens fastighet består av en huskropp med 4-5 våningar med källare, en huskropp med 2-3 våningar samt en 1-våningsbyggnad med tvättstuga och föreningslokal, på adress Tappgränd 77-115. Fastigheten byggdes 1982 och har värdeår 1982.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 329,5 kvm, varav 9 254,5 kvm utgör lägenhetsyta och 75 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
1 st	1,5 rum och kök
36 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
4 st	6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 91 upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt.

Föreningen har en lokal som används som möteslokal.

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

Underhållsplan för föreningens fastighet togs fram i april 2015.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte fläktaggregat och undercentral	2019
Byte stammar i kulvert	2019
Renovering 2 kök hyresrätter	2019
Byte av takfönster	2018
Stamspolning	2018
OVK-besiktning	2017
Rep & Målning tak	2017
Isolering av vind	2017
Fönsterrenovering	2016-2017
Målning av valv & portaler	2016
Inställning värmesystem	2016
Byte ytterbelysning utanför gården	2016
Spolning avloppsstammen	2014
Nytt styr- och reglersystem, energianalys/kartläggning	2012
Spolning av de nedre avloppsstammarna	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-01-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-09-02. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen ingår som delägare i samfälligheten Dalen, som förvaltar en gemensam sopsug för Dalen.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna. 



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 132 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 137. Under året har 6 överlåtelse skett och en lägenhet har upplåtits till bostadsrätt.

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

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

Anders Lindevall	ledamot/ordf.
Renée Kuhn	ledamot/v ordf.
Lars Jonsson	ledamot
Nina Olsson	ledamot/kassör
Anders Sundblad	ledamot
Coralie Philippot	ledamot
Björn Nilsson	suppleant

Till **revisor** har Jörgen Götehed, Borevision, valts.

Valberedningen består av Jon Pelling, Cecilia Donnelly, Kajsa Öberg och Christel Lund, varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under år 2020 upplåtit en av hyresrättslägenheterna, och som ett led i att förbättra föreningens ekonomi har lån lagts om till en bättre ränta.

Renovering av kök och toaletter i föreningslokalen har genomförts. Åtgärder kring vattenskador har hanterats och även åtgärder av stambrott i marken mellan föreningslokalen och porten 103 har vidtagits.

Armatyrerna i tvättstuga och valven har bytts ut till LED samt att föreningen har låtit filma avloppstammar under låghuset för kontroll. Inga åtgärder är i nuläget tvungna att vidtas

Styrelsen inhämtade medlemmarnas åsikter gällande en fullständig fasadmålning. Alla medlemmar fick information att åtgärden kommer att belasta föreningens resultat med ett minusresultat under 2 år (2020 och 2021) Vid röstning blev utfallet bland de röstande 60 st röster för Ja och 7 st som röstade Nej. Övriga medlemmar inkom inte med röst.

Situationen med covid-19 har medfört att styrelsen träffats digitalt för styrelsemöten och att Årsstämman sköts fram till slutet av juni 2020.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet uppgår till -1 142 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -2 467 Kkr. Anledningen till årets underskott beror på avskrivningarna.

Kostnader för fjärrvärme har under året varit lägre än föregående år med ca 101 Kkr.

En av föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden. Den har under år 2020 minskat, vilket beror på en lägre räntenivå samt de amorteringar som gjorts under året.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse så har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter. 

CF
NB
AB
4
el


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

Genomförd åtgärd	Kkr
Ettapp 1 Fasadmålning	1700
OVK	120
Renovering föreningslokalen kök och toaletter	165
Åtgärd av stambrott föreningslokalen/port 103	120
Inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan	52

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1400 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Ettapp 2 Fasadrenovering	2021	1300
Åtgärd av vissa betongkonsoler	2021	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	95 478 780	19 047 809	1 495 794	-9 482 724	-2 466 609	104 073 050
Avsättning till yttre fond			486 000	-486 000		
lanspråktagande yttre fond			-495 489	495 489		
Balanseras i ny räkning				-2 466 609	2 466 609	
Upplåtelse	1 091 111	1 468 889				2 560 000
Årets resultat					-1 142 463	-1 142 463
Belopp vid årets utgång	96 569 891	20 516 698	1 486 305	-11 939 844	-1 142 463	105 490 587

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	6 125	6 596	6 175	6 482	6 201
Resultat efter finansiella poster, kr	-1 142	-2 467	-820	-2 253	-1 002
Soliditet, %	66,8	66,3	65,4	65,5	65,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	556	556	559	552	552
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 582	6 777	7 098	7 098	7 158
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 464	12 444	12 436	12 436	12 437
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,03	1,38	1,40	1,39	1,59
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,8	34,9	36,0	35,4	35,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '4' and various initials.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-11 939 844
Årets resultat	-1 142 463
	<hr/>
	-13 082 307
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	486 000
Ur yttre fond ianspråkats	-725 796
I ny räkning överföres	-12 842 511
	<hr/>
	-13 082 307

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. 



RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 025 792	6 064 307
Övriga rörelseintäkter	3	99 344	531 756
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 125 136	6 596 063
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 855 626	-4 210 119
Övriga externa kostnader	5	-301 044	-332 828
Personalkostnader	6	-208 864	-207 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 372 332	-3 581 443
Summa rörelsens kostnader		-6 737 866	-8 331 969
Rörelseresultat		-612 730	-1 735 906
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 295	1 477
Räntekostnader		-531 028	-732 180
Summa finansiella poster		-529 733	-730 703
Resultat efter finansiella poster		-1 142 463	-2 466 609
Årets resultat		-1 142 463	-2 466 609

CP Ni
AB
9
OK

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	146 583 038	148 953 630
Inventarier	8	50 760	0
Pågående nyanläggning	9	1 374 583	0
Summa materiella anläggningstillgångar		148 008 381	148 953 630
Summa anläggningstillgångar		148 008 381	148 953 630
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		77 862	4 681
Övriga fordringar		14 121	12 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	139 469	197 690
Summa kortfristiga fordringar		231 452	214 620
Kassa och bank		9 744 465	7 820 092
Summa omsättningstillgångar		9 975 917	8 034 712
SUMMA TILLGÅNGAR		157 984 298	156 988 342

Handwritten signatures and initials:
CR, al, AS, W, Y, DR

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	117 086 589	114 526 589
Yttre fond	1 486 305	1 495 794
Summa bundet eget kapital	118 572 894	116 022 383
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-11 939 844	-9 482 724
Årets resultat	-1 142 463	-2 466 609
Summa ansamlad förlust	-13 082 307	-11 949 333
Summa eget kapital	105 490 587	104 073 050
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	39 000 000	41 000 000
Summa långfristiga skulder	39 000 000	41 000 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	12 000 000	11 000 000
Leverantörsskulder	729 317	345 589
Aktuell skatteskuld	17 768	13 407
Övriga skulder	473	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 746 153	556 296
Summa kortfristiga skulder	13 493 711	11 915 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	157 984 298	156 988 342

CP AS
AL NO 4
[Signature]

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-612 730	-1 735 906
Avskrivningar	2 372 332	1 948 388
Erhållen ränta mm	1 295	1 477
Erlagd ränta	-531 028	-732 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 229 869	-518 221
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-73 181	-1 288
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	56 349	-90 090
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	383 728	-103 901
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	194 691	-18 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 791 456	-731 908
Investeringsverksamheten		
Ventilation	0	-2 385 717
Inköp av inventarie	-52 500	0
Pågående fasadrenovering	-1 374 583	0
Utrangering av anläggningstillgång	0	1 633 055
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 427 083	-752 662
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 091 111	874 107
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 468 889	1 645 893
Upptagna långfristiga lån	0	-11 000 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	11 000 000
Amortering långfristiga lån	-1 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 560 000	520 000
Förändring av likvida medel	1 924 373	-964 570
Likvida medel vid årets början	7 820 092	8 784 662
Likvida medel vid årets slut	9 744 465	7 820 092

Handwritten signatures and initials: "AS", "4", and a circular stamp.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Avskrivningar sker enligt K3 med en beräknad livslängd på stommen på totalt 125 år, övriga komponenter skrivs av mellan 15-100 år. Inventarier skrivs av på 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

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

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	4 309 023	4 269 295
	Hyresintäkter bostäder	1 659 001	1 730 222
	Bredbandsavgift	10 084	9 936
	Övriga ersättningar från hyresgäster	20 692	18 926
	Övriga intäkter	26 992	35 928
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 025 792	6 064 307

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Försäkringsersättning vattenskador	99 344	519 756
	Övriga rörelseintäkter	0	12 000
	Summa övriga rörelseintäkter	99 344	531 756
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, samt yttre skötsel	369 533	425 761
	Städ och entrémattor	106 709	109 729
	Snöröjning och sandning	46 350	71 785
	Obligatorisk ventkontroll/OVK	124 991	0
	Reparationer, förbrukningsmatr & inventarier	518 005	641 206
	Fastighetsel	205 844	262 787
	Fjärrvärme	870 387	970 909
	Vatten och avlopp	247 577	235 104
	Sophämtning	123 506	120 810
	Kabel-TV och bredband	63 976	60 274
	Försäkringspremier	183 385	172 571
	Försäkringsärenden	8 858	469 090
	Underhåll	725 796	495 489
	Övriga driftskostnader	11 948	24 511
	Självrisk	93 000	0
	Fastighetsskatt/avgift	155 761	150 093
	Summa driftkostnader	3 855 626	4 210 119
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	181 436	178 325
	Konsultarvoden	8 241	8 380
	Revisionsarvode	25 625	27 598
	Styrelse- och medlemskostnader	6 654	25 830
	IT-tjänster	5 687	5 687
	Inkasso- & advokatkostnader	531	3 923
	Övriga försäljningskostnader	30 000	29 600
	Övriga externa kostnader	42 870	53 485
	Summa övriga externa kostnader	301 044	332 828
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	163 500	163 480
	Sociala avgifter	45 364	44 099
	Summa personalkostnader	208 864	207 579

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	161 997 268	161 244 606
	Inköp	0	2 385 717
	Försäljningar/utrangeringar	0	-1 633 055
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 997 268	161 997 268
	Ingående avskrivningar	-13 043 638	-11 095 250
	Försäljningar/utrangeringar	0	435 645
	Årets avskrivningar	-2 370 592	-2 384 033
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 414 229	-13 043 638
	Utgående redovisat värde	146 583 038	148 953 630
	Redovisat värde byggnader	91 114 764	93 485 356
	Redovisat värde mark	55 468 274	55 468 275
	Summa redovisat värde	146 583 038	148 953 631
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet varav byggnader:	162 000 000 86 000 000	162 000 000 86 000 000
Not 8	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Inköp	52 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 500	0
	Årets avskrivningar	-1 740	0
	Utgående redovisat värde	50 760	0
Not 9	Pågående nyanläggning	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående fasadrenovering	1 374 583	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 374 583	0
	Utgående redovisat värde	1 374 583	0

NOTER

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	28 747	34 290
Ekonomisk förvaltning	47 219	45 359
Förutbetald bredband/stadsnät	3 769	3 793
Sophämtning	29 900	29 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 834	84 348
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 469	197 690

Not 11 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Amortering/omförhandling inom 1 år	12 000 000	11 000 000
Amortering/omförhandling inom 2 till 5 år	39 000 000	0
Amortering/omförhandling efter 5 år	0	41 000 000
Summa långfristiga skulder	39 000 000	41 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2022-12-30	1,35		10 000 000
Stadshypotek	2025-07-30	0,89		10 000 000
Swedbank	2021-04-23	1,41		12 000 000
Swedbank	2024-06-19	0,96		9 000 000
Nordea	2024-08-21	0,68		10 000 000
Summa			0	51 000 000
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				0
Lån för omförhandling under 2021				-12 000 000
Summa långfristiga skulder				39 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	504 817	463 295
Upplupna räntor	39 900	8 608
Upplupen fjärrvärme	105 404	0
Upplupen el	21 150	18 903
Övriga upplupna kostnader	74 882	65 490
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	746 153	556 296

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "AS" and "Y".

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000
Summa ställda säkerheter	88 000 000	88 000 000

Not 14 Händelser efter räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet gällande Covid-19 följer föreningen den fortsatta händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Enskededalen 2021-0321



Anders Lindevall



Lars Jonsson



Anders Sundblad



Renée Kuhn



Nina Olsson



Coralie Philippot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2021.



Jörgen Götehed

Revisor BoRevision Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Videgården 1, org.nr. 769621-2658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Videgården 1 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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 Videgården 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Stockholm den 24 mars 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor