

ÅRSREDOVISNING

Brf Storuvén

Org.nr. 702002-7558

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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, samt uthyrning av affärslokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten Uven Större i Högalids församling i Stockholms kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens lokaler uppfördes 1968 – 1969.
(Föreningen äger marken)

Styrelsen har haft sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-12-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
51	bostäder (bostadsrätt)	4 095
02	lokaler (hyresrätt)	1 058
35	garageplatser (bil)	650

22 av garageplatserna är bostadskomplement till specifika lägenheter. Övriga 13 ägs av föreningen och hyrs ut, primärt till föreningens medlemmar. Utöver detta finns det några MC-platser som hyrs ut på lika villkor.

I fastigheten finns tvättstuga med efterbehandlingsrum, cykel- och barnvagnsförråd, ett pingisrum med ett mindre bibliotek samt bastu och träningslokal. I garaget finns också ett separat däckförråd och möjlighet att tvätta bilen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-09-24 På stämman deltog 25 medlemmar varav 20 röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 70 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Katarina Hjertell	ordförande
Joachim Unger	vice ordförande/sekreterare
Rolf Carlsson	ledamot/Fastighet
Henric Gustafsson	ledamot
Ida Halvarsson	ledamot/ekonomi
Lena Axedal-Lindberg	Suppleant/garagefrågor och nycklar
Mattias Lind	Suppleant/Projekt elbilsladdare

Styrelsesuppleanter har varit Lena Axedal-Lindberg och Mattias Lind. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Henric Gustafsson, Ida Halvarsson, Joachim Unger och Katarina Hjertell. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Liselotte Herrlander med Leif Broberg som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Gustavsson och Gittan Olson

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn till en kostnad om 95 tkr. Teknisk förvaltning och jourservice skötts av Åkerlunds Fastighetservice

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 134 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret – och några år dessförinnan

Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåren 2017-2020 har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten;

År 2017

Renovering av däckförrådet.

Ett stort antal köksfläktar byttes ut efter OVK-anmärkning.

Avloppsrör filmades och rengjordes, och ska så göras kontinuerligt från och med detta år

År 2018

Tvättplatsen för bilar kunde återöppnas efter rensning av golvbrunn.

Brandbesiktning genomfördes och flera inspektionsluckor befanns felaktiga och byttes ut.

Stor vattenskada hos McDonalds konstaterades som blev kostsam såväl för oss, McDonalds och för våra respektive försäkringsbolag.

Nytt system för porttelefon upphandlades och togs i bruk vid årsskiftet 2018/2019.

År 2019

Flera av de avfallskvarnar som sattes in hösten 2013 började krångla och medlemmarna erbjöds köpa en ny modell till ett bra pris. Ungefär ett 20-tal medlemmar gjorde så.

Den "vilande frågan" om gemensam el som avhandlats – och beslutats – på årsmötet 2016, togs upp till förnyad prövning.

McDonalds fettavskiljare i garaget som både krånglat och avgett stark odör under längre tid byttes ut till en ny modernare avskiljare.

År 2020

Då detta år varit helt präglad av pandemin har vi endast utfört nödvändiga reparationer och smärre investeringar med anledning av att vi inte haft möjlighet att gå in i lägenheter med hänsyn till smittorisken. Därav är merparten av det som planerats för 2020 framflyttat till andra halvan av 2021 eller när det är möjligt med normal verksamhet igen.

Under året har vi dock iordningsställt en trevligare miljö på innergården med odlingsbänkar med möjlighet för våra medlemmar att odla samt en uppskattad lekstuga för barnen.

Automatisk dörröppning med ramp har installerats från H88 till gården för att underlätta för handikappade och äldre.

I slutet av 2020 var projektet "gemensam el" slutfört och samtliga elmätare utbytta och en internetuppkoppling till såväl Home Solutions, (leverantör av tjänsten), och till HSB har etablerats. Detta för att möjliggöra debitering av elkostnaden direkt ut på varje medlems månadshyra. Även vår hyresgäst Specsavers är med i detta upplägg. McDonalds ligger dock utanför med sina centrala elavtal.

Vinsten för medlemmarna blir att nätkostnaden som var och en betalt själv tidigare blir nu en (1) gemensam för hela fastigheten, om än något högre. (besparingen per lägenhet uppskattas bli cirka 1 500 – 2 000 kr/år.

Föreningen har en 5-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 350 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade att inget höjningsbehov av avgifterna finns.

Föreningens banklån (samtliga hos Swedbank) uppgår på bokslutsdagen till 20 025 000 kr.

Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kr.

Styrelsen avser att fortsätta att amortera kontinuerligt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Vår innegård är ett stort och kostsamt projekt som vi måste ta tag i kommande år. Eftersom vår gård samtidigt är McDonalds tak måste vi vara säkra på att konstruktionen är stabil och framförallt tät. Smärre förberedande undersökningar har gjorts, men mer återstår att utforska av specialiserad firma.

Aktiviteter

Både sommar och julsamling på gården för medlemmarna har varit inställda på grund av den rådande situationen med Covid-19.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Se gällande Covid-19

Medlemsinformation

Under året har en (1) bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 70.

h

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	806	832	967	784	795
Resultat efter finansiella poster, tkr	757	542	-6	-117	656
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	350	350	350	350	355
Energikostnad/m ² totalyta, kr	160	148	156	144	133
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	52	64	92	128	128
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 886	4 177	4 634	5 031	5 225
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 058	1 650	1 372	1 174	797
Soliditet %	45,8	42,8	39,2	37,8	37,4
Sparande kr/m ² *)	318	305	195	118	273
Räntekänslighet **)	14	15	17	18	19

*) Likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

**) Skulder till kreditinstitut 2020-12-31 multiplicerat med 1% delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	8 304 625	7 613 617	1 649 909	-863 778	542 053	17 246 426
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2019			513 673	-513 673		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-105 875	105 875		
Balanserad i ny räkning				542 053	-542 053	
Årets resultat					756 561	
Belopp vid årets slut	8 304 625	7 613 617	2 057 707	-729 523	756 561	18 002 987

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-729 523
Årets resultat	756 561
Summa till stämmans förfogande	27 038

Styrelsen föreslår följande disposition:

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-508 200
Stadgeenlig avsättning till fond för balkonger/uteplatser	-5 473
lanspråktagande av yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-486 635

4

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 155 707	4 194 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 778	101 695
Summa rörelseintäkter		4 261 485	4 296 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 158 251	-2 222 441
Ovriga externa kostnader	Not 5	-66 351	-88 644
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-105 875
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-133 744	-153 025
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-883 554	-857 879
Summa rörelsekostnader		-3 241 900	-3 427 864
Rörelseresultat		1 019 584	868 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 163	3 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 746	-328 244
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 440	-1 506
Summa finansiella poster		-263 023	-326 691
Årets resultat		756 561	542 053

h

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	37 399 601	38 016 549
Pågående nyanläggningar	Not 11	13 350	0
Inventarier och installationer	Not 12	0	9 865
Summa materiella anläggningstillgångar		37 412 951	38 026 414

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

Summa anläggningstillgångar

37 415 751	38 029 214
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3	60
Avräkningskonto HSB		1 786 231	2 270 539
Övriga kortfristiga fordringar		11 771	8 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	132 812	112 265
Summa kortfristiga fordringar		1 930 818	2 391 229

Bank	Not 15	3	2 620
Summa kassa och bank		3	2 620

Summa omsättningstillgångar

1 930 821	2 393 848
------------------	------------------

Summa tillgångar

39 346 572	40 423 062
-------------------	-------------------

h

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		8 304 625	8 304 625
Upplåtelseavgifter		7 613 617	7 613 617
Fond för yttre underhåll		2 057 707	1 649 909
Summa bundet eget kapital		17 975 949	17 568 151

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-729 522	-863 778
Årets resultat		756 561	542 053
Summa fritt eget kapital		27 039	-321 724

Summa eget kapital

18 002 988 **17 246 427**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	15 018 750	0
Summa långfristiga skulder		15 018 750	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 006 250	21 525 000
Leverantörsskulder		159 831	247 107
Aktuell skatteskuld	Not 17	66 637	43 040
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	157 238	145 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	934 878	1 216 282
Summa kortfristiga skulder		6 324 834	23 176 636

Summa skulder

21 343 584 **23 176 636**

Summa eget kapital och skulder

39 346 572 **40 423 062**

4

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 10-120 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar/underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

h

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 434 708	1 434 708
	Hysesintäkt lokaler	2 194 390	2 159 680
	Hysesintäkt garage och bilplatser	150 529	142 900
	Hysesintäkt övrigt	6 000	6 000
	Hysesrabatter	-61 875	0
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	141 990	122 411
	Ovriga intäkter i verksamheten	0	14 352
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 983	12 330
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 571	11 355
	Ovriga fakturerade kostnader	232 052	178 632
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	47 359	112 546
		4 155 707	4 194 914
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	105 778	101 695
		105 778	101 695
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-306 084	-372 232
	El	-158 166	-100 155
	Uppvärmning	-539 522	-568 466
	Vatten	-125 046	-95 816
	Renhållning	-52 663	-94 316
	TV, bredband, iptelefoni	-142 537	-134 201
	Obligatoriska besiktningar	0	-2 723
	Serviceavtal	-63 802	-101 263
	Hissar serviceavtal & besiktning	-23 816	-12 199
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-246 323	-203 405
	Förvaltningskostnader	-107 034	-94 518
	Försäkringar	-81 989	-86 011
	Fastighetsskatt	-276 879	-274 227
	Ovriga driftskostnader	-34 390	-82 908
		-2 158 251	-2 222 441
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-20 500	-19 359
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 857	-11 877
	Kontorsutrustning och -material	-3 806	-4 795
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 581	-17 566
	Konsulter	-25 500	-2 434
	Förbrukningsinventarier	-2 951	-21 002
	Stämman och styrelse	-1 156	-11 611
		-66 351	-88 644
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-6 875
	Underhåll lokaler	0	-99 000
		0	-105 875
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-104 997	-105 000
	Ovriga arvoden	-4 000	0
	Ovriga personalkostnader	0	-22 457
	Sociala avgifter	-24 747	-25 568
		-133 744	-153 025



Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-866 639	-848 014
Markanläggningar	-7 049	0
Inventarier	-9 865	-9 865
	<u>-883 554</u>	<u>-857 879</u>

Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankkostnad låneavier	-1 440	-1 506
	<u>-1 440</u>	<u>-1 506</u>

h

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 349 429	44 349 429			
	Årets investering byggnader, IMD mätning el	186 250	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 450 000	1 450 000			
	Årets investering markanläggning	70 491	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 056 170	45 799 429			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 782 880	-6 934 866			
	Årets avskrivningar byggnader	-866 639	-848 014			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-7 049	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 656 569	-7 782 880			
	Utgående bokfört värde	37 399 601	38 016 549			
	Bokförda värden byggnader	35 886 159	36 566 549			
	Bokförda värden mark	1 450 000	1 450 000			
	Bokförda värden markanläggningar	63 442	0			
	Fastighetsbeteckning: Uven Större 20					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1990	57 000 000	92 000 000	149 000 000	149 000 000
	Lokaler		12 600 000	7 800 000	20 400 000	20 400 000
			69 600 000	99 800 000	169 400 000	169 400 000
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering, projektering laddplatser			13 350		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			13 350		0
Not 12	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			111 763		111 763
	Utgående anskaffningsvärden			111 763		111 763
	Ingående avskrivningar			-101 898		-92 033
	Årets avskrivningar			-9 865		-9 865
	Utgående avskrivningar			-111 763		-101 898
	Utgående bokfört värde			0		9 865
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Övriga värdepappersinnehav			2 800		2 800
				2 800		2 800
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			132 812		112 265
				132 812		112 265
Not 15	Bank					
	SBAB			3		2 620
				3		2 620

4

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		0,45%	2021-12-22	5 006 250	0
Swedbank Hypotek AB		0,56%	2023-12-22	5 006 250	0
Swedbank Hypotek AB		0,67%	2025-12-22	5 006 250	0
Swedbank Hypotek AB		0,85%	2026-12-22	5 006 250	0
				20 025 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 018 750

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	29 425 000	29 425 000
Obelånade pantbrev	0	0
Summa ställda säkerheter	29 425 000	29 425 000

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	66 637	43 040
	66 637	43 040

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	146 309	134 394
Övriga kortfristiga skulder	10 929	10 813
	157 238	145 207

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	52 500	52 500
Upplupna sociala avgifter	13 314	12 784
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	131 612	107 391
Upplupna räntekostnader	703	22 573
Förutbetalda årsavgifter och hyror	724 874	1 021 034
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 875	0
	934 878	1 216 282

Not 20 Eventualförpliktelser

Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

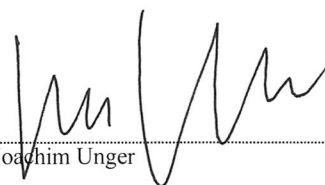
Stockholm 2021 2021



Henric Gustafsson



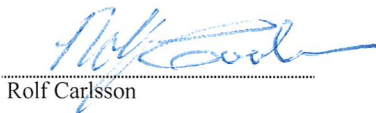
Ida Halvarsson



Joachim Unger



Katarina Hjertel



Rolf Carlsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-26



Liselotte Herrlander
Herrlander Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Storuvén, org.nr. 702002-7558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storuvén för år 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 revisionssed 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 uppger, 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.

4

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 Storuvén för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

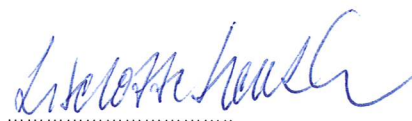
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Anmärkning

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2019 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Malmö den 26 / 5 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor