

# Årsredovisning 2020

## Brf Smörblomman

Org nr 716456-9357



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Smörblomman, med säte i Vallentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2000-03-03.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-06.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:894 i Vallentuna kommun 2000-04-28.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boarean är 3 661 kvm. Föreningen disponerar 40 garageplatser och 15 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning inom kvarteret tillsammans med fastigheten Bällsta 2:893. Gemensamhetsanläggningen omfattar gångväg inklusive belysning, lekplats och naturmark. Förvaltning sker i form av delägarförvaltning.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med kommunal fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2020 uppgår till 68,5 tkr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 62 200 tkr varav byggnadsvärde är 43 000 tkr och markvärde 19 200 tkr. Värdeår är 2000.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighets- och trädgårsskötsel samt trappstädning med Renew Service AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 836 kr/kvm efter en höjning om 3,6% från och med oktober 2020.

#### Avsättning till yttre fond

Föreningen har en långsiktig 30-årig underhållsplan. För att även beakta underhållsåtgärder efter 30 år så har en beräkning av den så kallade eviga kostnaden genomförts. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens underhåll. Styrelsens förslag till fondavsättning 2020 uppgår till 293 tkr.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-26 haft följande sammansättning:

<u>Ledamöter</u>	Per-Åke Schön	Ordförande	S 13
	Kjell Johansson	Upphandlingar	S 15
	Birgitta Karlqvist	Sekreterare	S 9
	Ann-Louise Larsson	Kassör	S 15
<u>Suppleanter</u>	Kent Mihnoss	Garage, nycklar	S 13
	Lars Rheborg	Miljörummet/elavfall	S9

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (8) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

#### **Revisorer**

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revisionsbyrå AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Föreningens ekonomi*

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Coronapandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget att pandemin inte kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi i framtiden.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3,6% från och med oktober 2020.

Föreningens uppvisar ett negativt resultat om - 723 tkr som beror på omfattande underhållskostnader under året. Dock är föreningens kassaflöde positivt och likvida medel har ökat med cirka 181 tkr vid årets slut. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 22 tkr.

Ett av föreningens lån om ca 6 495 tkr har villkorsändrats 2020-09-30. Styrelsen har beslutat att anta Handelsbankens ränteffert samt binda lånet på fyra år till en ränta om 0,79% (1,41%) och en årlig amortering om 331 tkr.

Ett nytt lån om 1 Mkr har tagits upp hos Handelsbanken för att finansiera beslutade underhållsåtgärder 2020. Lånet har fått en bidningstid på 5 år med en ränta om 0,89% samt en 10-års rak amortering om 100 tkr/år.

Amortering av alla föreningens lån under 2020 uppgick till 779 tkr.

### *Föreningens fastighet*

För fastigheten finns det en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

### Fasadreovering

Den fördjupade utredningen som genomfördes under 2020 fastställde att det visserligen finns brister som måste åtgärdas men att den genomgripande fasadrenoveringen kan senareläggas till år 2030 då fasadputsen ännu är i gott skick.

### Utvändig fönstermålning och tätning

Stockholms Fönsterreovering AB har utfört rubricerade arbeten.

### Byte föreningens låssystem

Certego AB har bytt låssystemet i föreningens fastighet som inkluderar nyckelkontroll där alla låsbyten dokumenteras genom styrelsens datoriserade nyckelhantering.

### Takombyggnad del av S9

Tello Servicepartner AB har utfört ombyggnad av tak.

### Byte entreprenör för insamling av returmaterial

Från och med 1 november 2020 övertog Suez Recycling AB rubricerade insamling till betydligt bättre avtalsvillkor för föreningen. Besparing ca 35 tkr/år.

#### Planerade större underhåll 2021-2025

Breddning av soprumsdörrar för att klara in- och uttransporter av burar för elavfall i soprum S9/S11 samt arbetsmiljöförbättring i soprum S13/S15.

Byte av den ursprungliga värmeregleringsenheten i undercentralen ska utföras 2021.

Trapphusrenovering.

#### Vårstädnig

Vårstädnig av föreningens utemiljö genomfördes lördag den 9 maj med en god medlemsuppslutning dock utan den avslutande gemensamma korvgrillningen på grund av coronapandemin.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 64 (62) medlemmar. Under året har 7 (2) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 153	3 111	3 080	3 078	3 071
Resultat efter finansiella poster	-723	62	122	346	68
Soliditet (%)	47,54	48,35	47,66	46,95	46,05
Skuldränta (%)	1,12	1,16	1,15	1,19	1,70
Fastighetslån/kvm (kr)	8 074	8 018	8 229	8 430	8 634
Årsavgift/kvm (kr)	836	807	807	807	807

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 551 000	4 094 350	-3 598 332	62 469	<b>28 109 487</b>
Disposition av föregående års resultat		293 000	-230 531	-62 469	<b>0</b>
Årets resultat				-722 841	<b>-722 841</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 551 000</b>	<b>4 387 350</b>	<b>-3 828 863</b>	<b>-722 841</b>	<b>27 386 646</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 828 863
årets förlust	-722 841
	<b>-4 551 704</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	293 000
ianspråk tas från fond för yttre underhåll	-670 551
i ny räkning överföres	-4 174 153
	<b>-4 551 704</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 152 533	3 110 820
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 152 533</b>	<b>3 110 820</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 193 468	-1 695 271
Övriga externa kostnader	4	-533 014	-190 869
Personalkostnader	5	-66 739	-70 072
Avskrivningar		-745 000	-745 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 538 221</b>	<b>-2 701 212</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-385 688</b>	<b>409 608</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 153	-347 139
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-337 153</b>	<b>-347 139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-722 841</b>	<b>62 469</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-722 841</b>	<b>62 469</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 955 835	55 700 835
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 955 835</b>	<b>55 700 835</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	39 900	39 900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 900</b>	<b>39 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 995 735</b>	<b>55 740 735</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 461 037	2 240 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	62 646	72 831
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 523 683</b>	<b>2 313 173</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		88 051	88 949
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>88 051</b>	<b>88 949</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 611 734</b>	<b>2 402 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 607 469</b>	<b>58 142 857</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 551 000	27 551 000
Fond för yttre underhåll		4 387 350	4 094 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 938 350</b>	<b>31 645 350</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 828 863	-3 598 332
Årets resultat		-722 841	62 469
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 551 704</b>	<b>-3 535 863</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 386 646</b>	<b>28 109 487</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	19 320 906	28 584 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 320 906</b>	<b>28 584 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	10 238 219	771 576
Leverantörsskulder		100 976	118 281
Skatteskulder		134 688	130 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	426 034	429 116
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 899 917</b>	<b>1 449 245</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 607 469</b>	<b>58 142 857</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-722 841	62 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		745 000	745 000
Förändring skatteskuld/fordran		4 416	2 152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>26 575</b>	<b>809 621</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		0	-201 418
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 237	-39 855
Förändring av leverantörsskulder		-17 305	-11 440
Förändring av kortfristiga skulder		9 463 561	986 172
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 444 594</b>	<b>1 543 080</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-9 263 219	-1 543 152
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 263 219</b>	<b>-1 543 152</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>181 375</b>	<b>-72</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 300 110	2 300 182
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	12	<b>2 481 485</b>	<b>2 300 110</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	111 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 981 334	2 954 712
Hyror garage/p-platser	163 765	153 784
Övriga intäkter	7 434	2 324
	<b>3 152 533</b>	<b>3 110 820</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel/städning	197 052	197 052
Trädgårdsskötsel	3 574	0
Snöröjning/sandning	17 250	57 959
Hisskostnader	46 184	114 610
Besiktningkostnader	0	2 625
Reparationer	94 417	318 357
Planerat underhåll	891 551	77 700
Fastighetsel	44 485	50 254
Uppvärmning	393 909	440 351
Vatten/avlopp	210 019	289 088
Avfallshantering	142 664	98 193
Försäkringskostnader	101 714	110 036
Kabel-TV	48 678	47 938
Försäkringsersättningar	0	-132 490
Förbrukningsinventarier/material	1 971	23 598
	<b>2 193 468</b>	<b>1 695 271</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	68 592	66 096
Telefoni	21 516	20 512
Hemsida	4 476	3 270
Porto	4 013	4 002
Revisionsarvode	13 463	13 500
Ekonomisk förvaltning	79 538	75 314
Bankkostnader	3 600	3 992
Konsultarvoden	332 975	0
Övriga poster	4 841	4 182
	<b>533 014</b>	<b>190 868</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sociala avgifter	11 739	15 072
	<b>66 739</b>	<b>70 072</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 234 099	62 253 066
Mark	4 700 000	4 700 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 934 099</b>	<b>66 953 066</b>
Ingående avskrivningar	-11 233 264	-10 507 231
Årets avskrivningar	-745 000	-745 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 978 264</b>	<b>-11 252 231</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 955 835</b>	<b>55 700 835</b>
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	19 200 000
	<b>62 200 000</b>	<b>62 200 000</b>

#### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
21 aktier i Fastum AB; 556730-0883	39 900	39 900
	<b>39 900</b>	<b>39 900</b>

#### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	67 603	29 181
Avräkningskonto förvaltare	2 393 434	2 211 161
	<b>2 461 037</b>	<b>2 240 342</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	30 441	40 831
Kabel-TV	12 230	12 169
Ekonomisk förvaltning	19 375	19 000
Hemsida	600	831
	<b>62 646</b>	<b>72 831</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,160	2023-12-01	5 737 500	5 907 500
Stadshypotek	0,790	2024-09-30	6 411 834	6 743 682
Stadshypotek	1,160	2022-03-30	6 798 420	6 868 148
Stadshypotek	1,070	2021-09-30	9 636 371	9 836 371
Stadshypotek	0,890	2025-09-30	975 000	0
			<b>29 559 125</b>	<b>29 355 701</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			10 238 219	771 576

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2021 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:  
lån som förfaller inom ett år - 9 636 371 kronor  
årlig amortering långfristiga lån – 601 848 kronor

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	26 811	27 276
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	12 500	13 800
Revision	13 500	13 500
Fastighetsel	4 639	3 478
Fjärrvärme	59 130	63 662
Avfallskostnader	3 078	3 239
Förutbetalda avgifter och hyror	256 376	254 161
	<b>426 034</b>	<b>429 116</b>

### Not 12 Likvida medel kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 276	624
Handelsbanken	86 775	88 325
Avräkningsfordran på Fastum	2 393 434	2 211 161
	<b>2 481 485</b>	<b>2 300 110</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2021.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	34 741 000	34 741 000
	<b>34 741 000</b>	<b>34 741 000</b>

Vallentuna den .....

Per-Åke Schön  
Ordförande

Kjell Johansson

Birgitta Karlqvist

Ann-Louise Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revisionsbyrå AB





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Smörblomman.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-22 14:11:05

Dokumentet är undertecknat av:

 Birgitta Christina Irene Karlqvist (19450502XXXX) Sekreterare	2021-04-22 13:27:06
 PER-ÅKE SCHÖN (19561229XXXX) Ordförande	2021-04-20 10:19:12
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2021-04-22 14:11:05
 KJELL GUNNAR JOHANSSON (19490504XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-20 19:08:29
 ANN-LOUISE LARSSON (19700614XXXX) Kassör	2021-04-21 17:46:13



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Smörblomman.pdf (185735 byte)

6F2F6FB176E52BC04596F19672688B2590A0B7AE484CF6E6F6ADDCE3232011BC4179FD115098920394DB  
582501877D72C78BF EFE59F50ABE04F5A0D15F0476CC

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smörblomman, org.nr 716456-9357

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smörblomman för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smörblomman för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 revisionssed 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 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.

Digitalt signerad

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-22 14:12:42

Dokumentet är undertecknat av:

---

 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor

2021-04-22 14:12:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (359854 byte)

396F0D5D697E66359F36BBC20DFCC05C5628C45BDA4D3B2B8B7C8E1AD4DD4F1FEE29F62F0081B8B6D684  
7A9C085BE258B3A1821AEE869F3956A24C74B9DA9568

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

