



ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Säven 1 i Vänersborg

Org nr 769610-7783

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Säven 1

Org nr 769610-7783

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 14:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-16.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har skett 2017 med godkänt resultat. Nästa besiktning kommer ske enligt 3 års fastställd intervall, samt uppskov p.g.a Covid, år 2021.

Imkanalrensning skall utföras år 2021.

Energideklarationen utfördes senast år 2018 med godkänt resultat. Energideklaration är beställd år 2028.

Radonmätning utförd 2020 med godkänt resultat.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen tillträdde fastigheten Säven 1 i Vänersborg den 2 januari 2006. Adresserna till föreningens byggnader är Hamngatan 17, Kungsgatan 1, Residensgatan 16 och Vattugränd 2.

Föreningens byggnader utgörs av två- och trevåningshus. Vid årets utgång var 23 av totalt 24 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 med hyresrätt samt 10 affärslokaler.

Den totala ytan enligt taxeringsbeskedet uppgår till 3 290 m², varav 2 528 m² utgör lägenhetsyta och fördelar sig enligt följande:

W

W

R o k	Antal
1	1 st
2	6 st
3	9 st
4	4 st
5	2 st
6	1 st
7	1 st
Totalt	24 st

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Hudvård	35	2021-12-31
Café	85	2022-12-31
Restaurang	97	2022-09-30
Frisör	109	2023-07-31
Fotvård*	41	2022-09-30
Butik	150	2023-06-01
Tandläkare*	81,5	2022-12-31
Butik	80	2024-02-22
Butik	31	2022-09-30
Café	50	2022-12-31

**ej momsregistrerad lokal*

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 634 m² vilket motsvarar 19,3% av fastighetens totalyta. M

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll / reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av undercentral (Värme).
- Byte av fönster gårdsfasad Hus A

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 1 230 077 kr.

Under året har föreningen gjort helbeslagning av skorstenar och reparerat tak på Hus B.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningen har underhållsplan, som senast uppdaterades år 2020.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fönstermålning Hus A utsidan, Hus A fasadmålning, fönstermålning Hus A innegård mot Hamngatan.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes den 1/1 2020 med 2 % och hyra bostad 1,75%. Styrelsen beslutade höja årsavgiften med 2 % fr.o.m. 1/1 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 014 737 kr.

Föreningen har dessutom sina lån på olika bindningstider vilket är positivt.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland avseende underhållsplanering
- Skaraborgs Städ avseende städning
- Vattenfall avseende leverans av el och värme
- Sappa avseende kabel-tv
- Inspecta avseende hissbesiktningar
- Curator Hiss avseende hisservice
- Spikbussen avseende jourservice
- Inflo avseende ventilation
- Uddevalla Brandservice avseende underhåll av brandsläckare

Aktiviteter

Vår- och höststädning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar (föregående år 32). Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 1 st överlåtelse skett.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020, 15 röstberättigade medlemmar deltog.



Styrelsen samt suppleanter

Leif Selin	Ordförande
Thorild Bengtsson	vice ordförande
Tord Wennerblom	Sekreterare
Erik Brändström	ledamot
Håkan Bodén	ledamot
Tom Nyman	suppleant
Gunilla Aludden	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Leif Selin, Thorild Bengtsson, Erik Brändström. Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Annika Wennerblom vald av bostadsrättsföreningen, samt revisorerna Magnus Emilsson med Susanne Andersson som suppleant från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Bäcklund sammankallande och Kent Eng.

Miljösamordnare/Studieorganisatör

Miljösamordnare/Studieorganisatör har varit styrelsen.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Erik Brändström.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2045	2 035	2 008	2 011	1 962
Resultat efter finansiella poster, tkr	-571	-39	159	-222	486
Soliditet %	72	72	72	65	62
Bankskuld tkr	5014	5 101	5 188	6 189	7 311
Låneskuld kr/kvm	1524	1 551	1 813	2 163	2 222
Genomsnittlig skuldränta %	1,0	1,5	1,6	1,49	2,0
Avgifts / hyresnivå för bostäder kr/kvm	545	534	529	524	519
Taxeringsvärde	26 410	26 410	18 601	18 601	18 444

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanse- rat resul- tat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 550 111	2 172 589	609 174	-1 757 030	-38 885
Förändring under året					
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-38 885	38 885
Reservering till yttre fond			885 000	-885 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-952 509	952 509	
Årets resultat					-571 598
Belopp vid årets slut	13 550 111	2 172 589	541 665	-1 728 406	-571 598

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll.

Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	-1 795 915
Årets resultat	-571 598
Reservering till fond för yttre underhåll	- 885 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>952 509</u>
Till stämmans förfogande	-2 300 004

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-2 300 004**

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat **-571 598**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning till underhållsfond	-885 000
Disposition underhållsfond	<u>952 509</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	67 509

Resultat efter fondförändring **-504 089**

Brf Säven 1

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 045 919	2 035 058
Summa intäkter		2 045 919	2 035 058
Driftskostnader	Not 2	-1 221 097	-1 581 877
Underhållskostnader	Not 3	-952 509	-28 297
Personalkostnader	Not 4	-23 737	-27 768
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-361 764	-361 764
Summa rörelsekostnader		-2 559 107	-1 999 707
Rörelseresultat		-513 188	35 351
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 488	1 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-59 898	-75 577
Summa finansiella poster		-58 410	-74 236
Årets resultat		-571 598	-38 885



Brf Säven 1**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

	Not 8	17 163 553	17 525 317
		17 163 553	17 525 317

Summa anläggningstillgångar

	17 163 553		17 525 317
--	-------------------	--	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Not 9	138 551	59 911
	Not 10	9 728	9 728
		57 863	59 293
		206 142	128 932

Kassa och bank

	2 012 304		2 436 083
--	-----------	--	-----------

Summa omsättningstillgångar

	2 218 446		2 565 015
--	------------------	--	------------------

Summa tillgångar

	19 381 999		20 090 332
--	-------------------	--	-------------------



Brf Säven 1

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 722 700	15 722 700
Fond för yttre underhåll		541 665	609 174
		<u>16 264 365</u>	<u>16 331 874</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 728 406	-1 757 030
Årets resultat		-571 598	-38 885
		<u>-2 300 004</u>	<u>-1 795 915</u>
Summa eget kapital		13 964 361	14 535 959
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 039 519	5 014 737
Ovriga skulder till kreditinstitut	Not 13	49 605	49 605
		<u>4 089 124</u>	<u>5 064 342</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	975 218	86 468
Leverantörsskulder		90 633	121 742
Skatteskulder		3 246	2 605
Övriga skulder	Not 15	31 323	30 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	228 094	249 202
		<u>1 328 514</u>	<u>490 031</u>
Summa skulder		5 417 638	5 554 373
Summa Eget kapital och skulder		19 381 999	20 090 332

Brf Säven 1

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 36 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Brf Säven 1

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 295 712	1 270 332
Hyror	763 599	750 816
Bortfall hyror	-30 111	0
Övriga intäkter	16 719	13 910
	2 045 919	2 035 058
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel mm	132 758	139 174
Tv/datakostnader	33 224	34 876
Reparationer	277 569	642 072
El	57 836	69 579
Uppvärmning	353 160	363 302
Vatten	85 295	62 395
Sophämtning	22 007	21 303
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 396	69 148
Medlemsavgifter	4 560	4 757
Försäkringar	43 140	41 125
Förvaltningsarvoden	64 346	65 689
Övriga driftskostnader	76 806	68 458
	1 221 097	1 581 877
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	952 509	28 297
	952 509	28 297
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	20 725	22 900
Sociala kostnader	3 012	4 868
	23 737	27 768
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	361 764	361 764
	361 764	361 764
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	1 488	1 341
	1 488	1 341
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	59 898	75 577
	59 898	75 577

aw

Brf Säven 1

Noter			2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)			
Byggnaderna är helt avskrivna år			2055	
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1960	
	Anskaffningsvärde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid
Ursprunglig byggnad	18 350 598	-5 059 537	-361 764	t o m 2055
Mark	4 234 256			
	<u>22 584 854</u>	<u>-5 059 537</u>	<u>-361 764</u>	
				Bokfört värde 2020-12-31
				12 929 297
				<u>4 234 256</u>
				<u>17 163 553</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnader			18 350 598	18 350 598
Anskaffningsvärde mark			4 234 256	4 234 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>22 584 854</u>	<u>22 584 854</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Ingående ackumulerade avskrivningar			-5 059 537	-4 697 773
Årets avskrivningar			-361 764	-361 764
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-5 421 301</u>	<u>-5 059 537</u>
Bokfört värde			17 163 553	17 525 317
Taxeringsvärde för Säven 1				
Byggnad - bostäder			16 600 000	16 600 000
Byggnad - lokaler			2 696 000	2 696 000
			<u>19 296 000</u>	<u>19 296 000</u>
Mark - bostäder			6 200 000	6 200 000
Mark - lokaler			914 000	914 000
			<u>7 114 000</u>	<u>7 114 000</u>
Taxeringsvärde totalt			26 410 000	26 410 000
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			14 051 000	14 051 000
Not 9 Kundfordringar				
Hyses och avgiftsfordringar			137 985	57 945
Övriga kundfordringar			566	1 966
			<u>138 551</u>	<u>59 911</u>
Not 10 Övriga fordringar				
Skattekonto			9 728	9 728
			<u>9 728</u>	<u>9 728</u>
Not 11 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	13 550 111	2 172 589	609 174	-1 757 030
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-38 885
Reservering till yttre fond			885 000	-885 000
Ianspråktagande av yttre fond			-952 509	952 509
Årets resultat				-571 598
Belopp vid årets slut	13 550 111	2 172 589	541 665	-1 728 406
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
Stadshypotek AB	446925		1,05%	2021-01-05
Stadshypotek AB	532688		1,19%	2024-10-30
Stadshypotek AB	633210		0,76%	2023-12-01
				Belopp
				920 000
				1 653 160
				2 441 577
				<u>5 014 737</u>
				Nästa års amortering
				40 000
				20 000
				35 218
				<u>95 218</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 039 519
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				4 538 647

Brf Säven 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut		
Övriga långfristiga skulder	49 605	49 605

JK

a)

Brf Säven 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	95 218	86 468
Lån som förfaller inom 12 mån *	880 000	0
	975 218	86 468
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	31 323	30 015
	31 323	30 015
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	8 530	10 684
Förutbetalda hyror och avgifter	151 890	154 694
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	67 674	83 824
	228 094	249 202

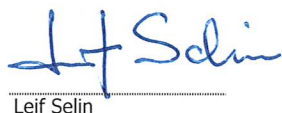
* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Vänersborg 15/3 2021


Erik Brändström


Håkan Bodén


Thorild Bengtsson


Leif Selin


Tord Wennerblom

Vår revisionsberättelse har 23/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Annika Wennerblom
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Säven 1, org.nr. 769610-7783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säven 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Säven 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Grund för 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

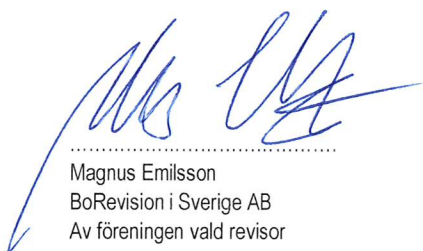
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg den 23.3 2021



Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Annika Wennerblom
Av föreningen vald revisor