

Brf Stolmakaren 12
Org nr 716417-7193

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehåller med äganderätt.

Styrelsen har följande sammansättning:

		Vald till stämman
Oscar Berg	Ordförande	2022
Patrik Ivert	Ledamot	2022
Anders Wennborg	Ledamot	2021
Ulf Hellzén	Ledamot	2022
Lennart Öhman	Ledamot	2022
Niklas Svantesson	Suppleant	2021

Styrelsen har under 2020 hållit sex protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Skillnaden i ovan sammansättning av styrelsen mot den sammansättning styrelsen erhöll på ordinarie föreningsstämma 2020-05-28 och därpå påföljande konstituerande styrelsemöte är, att den på konstituerande styrelsemöte tillsatta ordföranden, Ulrika Nyberg, som invaldes i styrelsen på föreningsstämman 2020-05-28, utgått ur styrelsen den 2021-01-12 i samband med avflytt och att Oscar Berg, som invaldes i styrelsen på föreningsstämman 2020-05-28, i samband med Ulrika Nybergs utträde ut styrelsen utsetts till ordförande.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Joakim Häll, BoRevision, som extern revisor med Jörgen Götehed som revisorssuppleant. Till intern revisor valdes Mikaela Kenne.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Fastighet, lokaler och bostäder

Föreningen äger fastigheten Stolmakaren 12 i Stockholms kommun. Fastigheten, som är en hörnfastighet med fasad mot Döbelnsgatan respektive Markvardsgatan byggdes 1886. Den har genomgått större ombyggnader och renoveringar 1937-1941, 1985-1986 samt 2013-2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningen har 34 medlemslägenheter. Under 2020 har fem lägenheter bytt ägare. Föreningen hyr ut tre kommersiella lokaler till Nybergs Lås AB. En annan affärslokal, med ingång från Markvardsgatan, hyrs sedan 2015 av Sleepo AB. Samtliga avtal löper i treårsperioder.

Föreningen hyr också ut antennplats med tillhörande utrymme för tekniska installationer till mobiltelefonoperatören Hi3G Access AB.

Förvaltning

Föreningen förvaltas genom styrelsens arbete och genom de externa tjänster som köps upp. Ekonomisk förvaltning är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF, som sköter föreningens bokföring, bokslut och relaterade kringtjänster.

Teknisk förvaltning i form av fastighetsskötsel, underhåll och städning utförs av Habitek, tidigare MFS Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som tidigare planerat genomfördes målning av yttertaken under sommaren. Samtidigt moderniserades taksäkerheten.

Under året har löpande dialog förts med hyresgästerna i markplan med anledning av pandemin. Pandemin har inte påverkat föreningens uthyrning av kommersiella lokaler under 2020.

Kontakten med medlemmarna

Styrelsen strävar efter att hålla en öppen och frekvent dialog med föreningens medlemmar. Det har skett genom föreningsmöten, hemsida (www.stolmakaren12.se) och informationsbrev direkt med e-post till medlemmarna samt genom att skapa stor tillgänglighet till styrelsen. Via föreningens e-brevlåda, (stolmakaren12@gmail.com), når medlemmarna enkelt styrelsen. Styrelsemöten förhandsaviseras och det är möjligt för enskilda medlemmar att själva ta upp viktiga frågor.

Föreningens officiella anslagstavla finns utanför tvättstugan och föreningens postadress är Brf Stolmakaren 12, c/o MBF, Källgatan 14, 722 11 Västerås.

Avgifter, lån, räntor och amorteringar

Årsavgiften till föreningen beslutades behållas oförändrad.

Intäkterna är, med alla kommersiella lokaler uthyrda, goda och ekonomin är i balans liksom budgeten för 2021.

Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till cirka 21,2 MSEK och kassan till ca 2,5 MSEK vilket ger en nettobelåning på cirka 18,7 MSEK. Merparten av lånen är icke bundna.

Amorteringstakten ligger på cirka 0,6 MSEK per år.

Styrelsen behandlar frågan om lån, räntor, amorteringar och bindningstider vid varje styrelsemöte.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	2 196 119	2 106 935	2 079 256	2 179 745
Resultat efter finansiella poster	kr	-9 966	-152 567	-96 447	-121 416
Soliditet	%	9	9	9	9
Likviditet	%	228	185	219	261
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	412	412	412	412
Fond för yttre underhåll	kr	548 341	590 088	577 943	752 339
Kassa	kr	2 501 386	2 117 540	2 283 714	2 163 069
Låneskuld	kr	21 687 000	21 837 000	22 437 000	22 557 000
Nettoskuld	kr	19 185 614	19 719 460	20 153 286	20 393 931

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Övrigt <u>fritt eget</u>	Summa eget <u>kapital</u>
Ingående balans	930 117	988 917	590 089	-268 722	2 087 834
Reservering till yttre fond			50 000	-50 000	
Ianspråkstagande ur fond			-91 748	91 748	
Balansering av föregående års resultat				-152 567	
Årets resultat					-9 966
Belopp vid årets utgång	930 117	988 917	548 341	-379 541	2 077 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-379 541
Årets resultat	-9 966
	<hr/>
	-389 507

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	50 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-153 520
I ny räkning balanseras	-285 987
	<hr/>
	-389 507

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-9 966
Dispositioner	103 520
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	93 554

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	444 821
---	---------

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 196 119	2 106 935
Summa rörelseintäkter		2 196 119	2 106 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 062 778	-1 123 015
Periodiskt underhåll	4	-153 519	-91 748
Övriga externa kostnader	5	-91 801	-132 459
Arvoden och personalkostnader	6	-60 002	-58 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 152	-575 152
Summa rörelsekostnader		-1 943 252	-1 980 880
Rörelseresultat		252 867	126 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 011	10 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-272 844	-289 064
Summa finansiella poster		-262 833	-278 622
Resultat efter finansiella poster		-9 966	-152 567
Årets resultat		-9 966	-152 567

Brf Stolmakaren 12
716417-7193

7(14)

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	21 719 041	22 294 193
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 719 041</u>	<u>22 294 193</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i gemensamhetsanläggning		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		21 721 841	22 296 993
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	53 918
Övriga fordringar	10	15 724	15 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 254	50 147
Klientmedel i SHB		2 501 386	2 117 540
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 573 364</u>	<u>2 236 721</u>
Summa omsättningstillgångar		2 573 364	2 236 721
Summa tillgångar		24 295 205	24 533 714

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		930 117	930 117
Upplåtelseavgifter		988 917	988 917
Fond för yttre underhåll		548 341	590 088
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 467 375	2 509 122
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-379 542	-268 722
Årets resultat		-9 966	-152 567
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-389 508	-421 289
Summa eget kapital		2 077 867	2 087 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	4 899 936	21 237 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		4 899 936	21 237 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	16 787 064	600 000
Leverantörsskulder		88 435	65 516
Skatteskulder		8 745	6 977
Övriga skulder	12	73 736	77 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		359 422	458 889
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		17 317 402	1 208 881
Summa eget kapital och skulder		24 295 205	24 533 714

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	75 år
Markanläggning	70 år
Fasader	60 år
Yttertak, soprum, fönster och värme	25 år
Hissar, ledningssystem exempelvis el	40-50 år
Övrigt	25-35 år

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Nettoskuld

Nettoskuld beräknas som lån minus likvida medel (kassa).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Intäkternas fördelning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	764 376	764 376
Hyror lokaler	1 337 424	1 252 646
*Övriga intäkter	52 464	95 112
Återförda reserveringar	41 855	-5 199
Brutto	<u>2 196 119</u>	<u>2 106 935</u>
Summa nettoomsättning	<u>2 196 119</u>	<u>2 106 935</u>

*Uthyrning antennplats 52 464 kr

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	111 531	105 804
Reparationer, löpande underhåll	108 125	107 571
Elavgifter	97 720	111 614
Uppvärmning	362 017	398 668
Vatten och avlopp	34 888	55 770
Renhållning	51 497	51 829
Försäkringar	30 337	29 774
Kabel-TV/Internet	93 316	93 303
Övriga fastighetskostnader	30 831	27 934
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	142 516	140 748
Summa driftskostnader	<u>1 062 778</u>	<u>1 123 015</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Målning yttertak	153 520	0
Lokalanpassning & återställning fuktskada	<u>0</u>	<u>91 748</u>
Summa periodiskt underhåll	<u>153 520</u>	<u>91 748</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Revision	20 231	20 469
Föreningsmöten	1 000	1 700
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 442	58 461
Övriga förvaltningskostnader	6 717	46 773
Medlems- och föreningsavgifter	<u>5 410</u>	<u>5 055</u>
Summa övriga externa kostnader	<u>91 800</u>	<u>132 458</u>

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Löner och ersättningar till styrelsen	47 300	47 217
Sociala avgifter enligt lag och avtal	<u>12 702</u>	<u>11 289</u>
Summa arvoden, personalkostnader	<u>60 002</u>	<u>58 506</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter klientmedel	9 966	9 660
Övriga ränteintäkter	<u>45</u>	<u>782</u>
Summa finansiella intäkter	<u>10 011</u>	<u>10 442</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	<u>272 844</u>	<u>289 064</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 617 116	27 544 058
Inköp/Aktiveringar	0	73 058
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 617 116	27 617 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 322 923	-4 747 771
Årets avskrivningar	-575 152	-575 152
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 898 075	-5 322 923
Utgående planenligt värde	<u>20 230 833</u>	<u>20 805 985</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 488 208	1 488 208
Utgående planenligt värde	1 488 208	1 488 208
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>21 719 041</u>	<u>22 294 193</u>
Varav bokfört värde mark	1 488 208	1 488 208
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 200 000	30 200 000
Taxeringsvärde mark	43 793 000	43 793 000
	<hr/>	<hr/>
	73 993 000	73 993 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	64 600 000	64 600 000
Lokaler	9 393 000	9 393 000
	<hr/>	<hr/>
	73 993 000	73 993 000
Not 10 Övriga fordringar		
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	625	17
Övriga fordringar	15 099	15 099
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>15 724</u>	<u>15 116</u>

Not 11 Upplåning

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	4 899 936	21 237 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	16 787 064	600 000
Summa räntebärande skulder	<u>21 687 000</u>	<u>21 837 000</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	5 499 936	5 499 936
Summa	<u>5 499 936</u>	<u>5 499 936</u>

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEBO	0,60	90-dgr rörligt	5 187 064
SEBO	0,53	90-dgr rörligt	6 000 000
SEBO	0,36	90-dgr rörligt	2 000 000
SEBO	2,85	2027-05-27	3 359 939
SEBO	0,36	90-dgr rörligt	3 000 000
SEBO	2,61	2028-04-27	1 990 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Momsskuld	73 736	77 499
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>73 736</u>	<u>77 499</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 517 000	23 517 000
Summa ställda säkerheter	23 517 000	23 517 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Stockholm _____ - ____ - ____

Oscar Berg

Patrik Ivert

Anders Wennborg

Ulf Hellzén

Lennart Öhman

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

BoRevision AB

Joakim Häll
BoRevision AB

Mikaela Kenne
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stolmakaren 12, org nr 716417-7193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stolmakaren 12 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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. 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, förfälskning, 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 osakerhetsfaktor 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 osakerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fatta uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn 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 handlingarna 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 Stolmakaren 12 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för våra 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 tryggsamt 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaperna. 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den / 2021

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mikaela Kenne
Av föreningen vald revisor