

Årsredovisning för
Brf Vårdtorner 12
716416-3805

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Handwritten notes:
1/3 2/3
BF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och uthyrning av lokaler för affärsändamål.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1975-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vårdtornet 12	1976	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1898 och består av 2 flerbostadshus i 4 respektive 5 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 384 kvadratmeter, varav 1 234 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 150 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
2	5	6	4	-	-

För närvarande har lokalerna följande funktion:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Skönhetsvård	90	Ja	2022-09-30
Frisersalong	60	Ja	2022-09-30

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- cykelförråd och soprum i gårdshuset
- källarförråd i gårdshuset för förvaring av trädgårdsmöbler
- bastu/duschrum och vinkällare i gatuhusets källarplan
- toalett intill tvättstugan
- tvättstuga i gatuhuset med två tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare samt mangel
- fjärrvärmecentral
- verkstadsutrymme utanför fjärrvärmecentralen
- styrelseförråd i gårdshuset

eg. al VJ 2020
BF

Byggnadens tekniska status

Föreningen kontrakterade under 2019 Fastighetsägarna för att upprätta en ny underhållsplan, vilken nu sträcker sig 50 år framåt. Det konstaterades att byggnaderna är väl omhändertagna och i gott skick. Inga akuta underhållsåtgärder behöver utföras, utan viktigast den kommande perioden är att säkerställa att teknisk livslängd blir som förväntat.

Följande större åtgärder är upptagna i underhållsplanen för den kommande 10-årsperioden:

- Målning av tak, samt eventuellt förbättringsåtgärder av taksäkerheten
- Utredning för beslut om stambyte eller stamrenovering (föregående stambyte utfördes 1975) och genomförande enligt beslut (metod och tidpunkt)
- Målning av samtliga fönster
- Målning av balkongkassetter
- Fasadvätt, tegel- och putsfasad
- Bättringsmålning trapphus
- Renovering av tvättstuga och utbyte av maskinpark (vid behov)
- Byte av fjärrvärmecentral, byte av radiatorventiler
- Uppdatering styrsystem, linor etc. för hiss

Nedanstående åtgärder har genomförts under tidigare år:

År 2007

- beslut om installation av balkonger i gårdshuset
- byte av städbetjänt
- renovering av gatuhusets fasad
- reparation och ommålning av gatuhusets balkongdörrar och fönster mot gård
- montering av snöräcke och värmekablar i häng-och stuprör i gatuhuset
- utflyttning av vattenkranar från källarförråd
- upphängningsanordning för cyklar och cykelställ
- installation av vattenmätare i hyreslokal (Studio Hud&Spa)
- ommalning av gatuentré och butiksfönster (Mano Lara och Studio Hud&Spa)
- montering av brandsläckare i gemensamma lokaler

År 2008

- montering av fyra balkonger i gårdshuset
- målning av fönstren mot gatan
- slipning av stenplattorna på gården

År 2009

- försäljning av råvind och byggnation av vindsetagelägenhet i gårdshuset
- byggnation av källarförråd i gårdshuset
- byte av fläktsystemen i gatu- och gårdshus
- rensning av fläktkanaler
- förstärkt fläktsystem i tvättstugan
- utbyte av tvättmaskiner
- nytt torkskåp i tvättstugan
- installation av avfuktare i gårdshusets källarförråd
- renovering av dusch- och bastuutrymmen i gatuhusets källarplan
- anordnande av relaxrum i anslutning till bastun

År 2010

- installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och lokaler
- installation av postboxar i gatu- och gårdshus
- omfattande ommålning i gatuhusets entréplan och målartvätt i bägge trapphusen

År 2011

- värmekablar har installerats i gatuhusets hänggränor och stuprör som vetter mot gården
- indragning av fiberoptik för bredband, TV och telefoni (Telia)
- målning av trappa och golv i gårdshusets källare
- montering av rensluckor i avloppsstammen i gårdshusets källare

VS
EU
BF

År 2012

- byte av backventil i fjärrvärmepump
- ny radiator och byte av shunt i etagevåningen
- åtgärdande av fuktskada vid entrén till gården
- åtgärder av fuktskada i lägenhet 1401

År 2013

- stamrensning och inspektion av rörstatus
- byte av stam- och radiatorventiler
- balansering av energiflödena i fjärrvärmesystemet
- rensning av fläktar
- obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- målning av gatu- och gårdshusets tak
- kodlåshantering av dörr till cykelförråd/soprum
- installation av handtag i stället för dörrvred i entré till gatu- resp. gårdshus
- handikappanpassning av hisskorgen

År 2014

- byte av stamventiler och radiatorventiler
- intrimning av fjärrvärmesystemet
- byte av radiator i lägenhet 1501
- ändrad placering av radiator i gårdshusets högra källardel
- byte av hissmotor och byggnormsanpassning av hisskorg
- stamrensning
- rensning av stuprör och avloppstrumma på gården
- reparation av stuprör i gårdshuset
- reparation av knäckt ledstång i gatuhuset
- genomförd OVK, med byte av två köksfläktar som följd
- byte av trasig värmekabel i gatuhusets ena stuprör
- montering av kodlås i dörr till cykelförråd/soprum och tvättstuga

År 2015

- Installation av vinkällare
- Installation av balkong i gårdshuset

År 2016

- Samtliga lås till gemensamma utrymmen samt portkoder har bytts
- Två säkerhetsdörrar har bytts
- Vattenskada i lägenhet 1501 har åtgärdats

År 2017

- Underhåll av elcentral i gatuhuset
- Målning av gemensamma fönster mellan glasen
- Målning av porten samt dörrarna till gård och gårdshus
- Spolning av stammarna
- Införskaffande av digitalt attesteringsystem (Centsoft via Savetime)

År 2018

- Dränering av innegård, inklusive byte av dagvattenbrunn
- Ombyggnation av ventilation inkl. OVK-besiktning i de båda hyreslokalerna
- Byggnation av cykelförvaring på innegården

År 2019:

- Plantering av sedumtak på cykelförråd
- Brandsläckare i gemensamma utrymmen utbytta
- Upprättande av ny underhållsplan
- Energideklaration inkl. rekommenderade åtgärder för värmesystemet utförd (installation av avgasare och partikelfilter, samt byte av samtliga stamventiler till justerbara ventiler).

År 2020

- Installation av automatiska innerdörrar till hissen
- OVK utförd i samtliga lägenheter och lokaler med godkänt resultat
- Spolning av avlopp tvättstuga, samt filmning/inspektion av ledningar i golv i gathuskällaren

Handwritten notes in blue ink: "on", "eff", "VJ", "BF", and a signature.

- Isolering av innertak i gårdshuskällare för att avhjälpa kalldrag längs med golv i lgh B-0001
- Injustering av stamventiler
- Installation av utjämningskärl till undercentralen (garantiärende relaterat till installationen av avgasaren)
- Installation av ny konvektor och byte av golvvärmepump (garantiärende) till lgh B-1302 för att åtgärda för låg inomhustemperatur
- Anskaffning av anslagstavla till gathusentrén

Föreningens ekonomi

Föreningen har låg belåning och därmed finns ett låneutrymme för kommande underhållsåtgärder som exempelvis stambyte eller stamrenovering.

Styrelsen har under året sänkt löpande kostnader genom att:

- förhandla nytt mattavtal
- byta städleverantör
- omförhandla elavtalet
- bevaka och omförhandla vår rörliga låneränta

Vi har under delar av året tillfälligt beviljat sänkt hyra för de av våra lokalhyresgäster som ansökt om detta. Vi har då utnyttjat det statliga stödet för detta som funnits tillgängligt under covid-19 pandemin för utsatta branscher.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Föreningen har sedan 2016 hyrt in en extern fastighetsskötare genom Veteranpoolen med ansvar för s.k. rondering.

Övriga avtal

Föreningen köper dessutom externa tjänster enligt följande:

- uppvärmning via fjärrvärmeanslutning genom Fortum / Stockholm Exergi
- driftkontroll av fjärrvärmeanläggning genom Energisparkonsult AB
- underhåll av värmeslingor i hängrännor och stuprör genom Dimson AB
- hisskötsel och besiktning genom OTIS
- sophämtning genom Veolia (ej hushållssopor som hanteras av Stockholm Stad)
- trappstädning genom Greenserv.
- entrémattor genom Carpeting / Berendsen Textil Service AB
- rådgivning via Bostadsrätterna

Föreningen har kabel-tv via ComHem med möjlighet till bredbandsuppkoppling och telefoni mot särskild avgift samt fiberoptik med motsvarande anslutningsmöjligheter efter enskilt avtal med Telia.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid ingången av 2020 var antalet medlemmar i föreningen 24 st. Under året har det inte skett någon förändring på antalet medlemmar vilket gör att vid utgången av 2020 var antalet medlemmar 24 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen har fram till årsstämman 2020-04-23 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Malin Rylander	Ordförande
Ulrika Ögren	Ordinarie ledamot
Anna Ingmanson	Ordinarie ledamot
Björn Friman	Suppleant
Tomas Israelsson Jönsson	Suppleant

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ED", "UH", "UH", and "UH".

Styrelsens sammansättning från och med årsstämman 2020:

Ordförande
Malin Rylander/ avgått februari 2021

Övriga ordinarie ledamöter
Ulrika Ögren
Anna Ingmanson
Björn Friman / tillträdde som ordförande februari 2021

Suppleanter
Susanna Jonsson
Viktor Joandi

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>				
	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	914 517	879 271	864 673	860 121	856 231
Resultat efter finansiella poster	94 411	-466 625	-86 761	178 973	92 577
Soliditet, %	36	35	53	54	49
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	477	433	433	434	433
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 216	1 216	810	810	810
Elkostnad/kvm totalyta	21	31	31	27	24
Värmekostnad/kvm totalyta	143	148	149	141	146
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	19	19	18	17

Eget kapital

	Insatser	Kap. tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 286	530 487	1 073 714	452 882	-618 998	-466 625
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-466 625	466 625
Avsättning yttre fond				200 000	-200 000	
Årets resultat						94 411
Belopp vid årets slut	136 286	530 487	1 073 714	652 882	-1 285 623	94 411

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-1 285 623
årets vinst	94 411
Totalt	-1 191 212
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	200 000
balanseras i ny räkning	-1 391 212
Summa	-1 191 212

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	914 517	879 271
Övriga rörelseintäkter		15 579	2 072
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>930 096</u>	<u>881 343</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-443 201	-431 279
Övriga externa kostnader	4	-320 884	-846 804
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 550	-56 550
Summa rörelsekostnader		<u>-820 635</u>	<u>-1 334 633</u>
Rörelseresultat		<u>109 461</u>	<u>-453 290</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 410	3 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 460	-17 220
Summa finansiella poster		<u>-15 050</u>	<u>-13 335</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>94 411</u>	<u>-466 625</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>94 411</u>	<u>-466 625</u>
Skatter			
Årets resultat	5	<u>94 411</u>	<u>-466 625</u>

en
M
an
W
BF

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 814 786	1 837 436
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	269 586	303 486
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 084 372</u>	<u>2 140 922</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 084 372</u>	<u>2 140 922</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		190 235	222 852
Övriga fordringar		7 290	60 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 297	17 110
Summa kortfristiga fordringar		<u>214 822</u>	<u>300 568</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>893 800</u>	<u>714 748</u>
Summa kassa och bank		<u>893 800</u>	<u>714 748</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 108 622</u>	<u>1 015 316</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 192 994</u>	<u>3 156 238</u>

au 13
Ege

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 740 487	1 740 487
Fond för yttre underhåll		652 882	452 882
Summa bundet eget kapital		2 393 369	2 193 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 285 623	-618 998
Årets resultat		94 411	-466 625
Summa fritt eget kapital		-1 191 212	-1 085 623
Summa eget kapital		1 202 157	1 107 746
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		148 267	153 728
Skatteskulder		12 978	60 689
Övriga skulder		35 524	36 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 068	297 705
Summa kortfristiga skulder		490 837	548 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 192 994	3 156 238

EA
VJ
a
ll
BF

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	94 411	-466 625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	56 550	56 550
	<u>150 961</u>	<u>-410 075</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	150 961	-410 075
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 537	-23 974
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	51 628	137 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179 052	-296 762
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-117 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-117 120
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		500 000
Årets kassaflöde	179 052	86 118
Likvida medel vid årets början	714 748	628 629
Likvida medel vid årets slut	893 800	714 747

BR
au/y
BFD

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
-Inventarier, verktyg och installationer	5
- Balkong	40
Inventarier Ventilationsaggregat & Avgasare	12

Handwritten notes in blue ink: "13", "an", "BF", "100", "12".

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	588 250	534 773
Hysesintäkter, lokaler	326 267	344 498
	<u>914 517</u>	<u>879 271</u>

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	198 411	205 283
El	28 602	42 293
Vatten och avlopp	22 576	26 282
Hiss	5 374	895
Sophämtning	35 680	42 321
Städning	32 534	25 230
Fastighetskötsel	22 447	21 898
Kabel-TV och Bredband	2 818	2 974
Hyra av mattor	22 705	21 917
Snöröjning	8 780	8 746
Fastighetsförsäkring	31 394	30 748
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 586	813
Förbrukningsinventarier, fastighet	30 294	1 879
	<u>443 201</u>	<u>431 279</u>

EH
an VJ
BT
llk

Not 4 Övriga externa kostnader

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	3 683	7 957
Vatten och avlopp	9 760	4 137
Värme	35 541	6 525
Tvättstugan	4 088	
Elanläggning		9 029
Ventilation	12 016	
Hissar	99 850	10 282
Övrigt		18 301
Huskropp	18 910	64 813
	183 848	121 044

Planerade underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Huskropp-Dränering	-	561 211
	-	561 211

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Telefon och porto	110	200
Sammanträdeskostnader	9 156	8 375
Revisionsarvode	14 640	13 152
Kameral förvaltning	39 581	39 707
Ekonomiska tjänster & konsultation	1 623	
Bankkostnader	2 429	1 934
Övriga kostnader	7 924	1 777
Trivselkostnader		895
Konsultarvoden		37 820
	75 463	103 860

Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	61 573	60 689
	61 573	60 689

Not 5 Resultat efter fondering

Årets resultat	94 411	-466 625
Avsättning till yttre underhållsfond	-200 000	-200 000
Resultat efter fondering	-105 589	-666 625

EA
1/4
a1
BF

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 780 247	2 780 247
	<u>2 780 247</u>	<u>2 780 247</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-942 811	-920 161
-Årets avskrivning enligt plan	-22 650	-22 650
	<u>-965 461</u>	<u>-942 811</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 814 786	1 837 436

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193 454	193 454
	<u>193 454</u>	<u>193 454</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-193 454	-193 454
	<u>-193 454</u>	<u>-193 454</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	502 776	385 656
-Nyanskaffningar		117 120
	<u>502 776</u>	<u>502 776</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-199 290	-165 390
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-33 900	-33 900
	<u>-233 190</u>	<u>-199 290</u>
Redovisat värde vid årets slut	269 586	303 486

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 000 000	1 000 000
	<u>500 000</u>	<u></u>
	1 500 000	1 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	2 000 000	2 000 000

Handwritten signature:
Cecilia
W

Underskrifter

Stockholm den 17/3 2021



Björn Friman
Ordförande



Ulrika Ögren
Ledamot



Anna Ingmanson
Ledamot



Viktor Joandi

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2021



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vårdtornet 12

Org.nr 716416-3805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdtornet 12 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.



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.

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 Brf Vårdtornet 12 för räkenskapsåret 2020 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 *Revisorans 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

EW

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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 24 mars 2021



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

