

Årsredovisning för
BRF Vårsolen
714400-1901

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vårsolen, 714400-1901, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Per Vesterlund, ordförande
Kristina Gahnström
Torbjörn Haage

Suppleanter

Claes Gewalli
Fredrik Bergström

Revisor

Alexandra Lindqvist

Valberedning

Mikael Gahnström
Anssi Phipponen

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-20.

Fastigheten och lägenhetsfördelning

På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 144 lägenheter och 7 lokaler, varav 2 lägenheter och 6 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 24 garage och 30 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kokvrå
4 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kokvrå
96 st	2 rum och kök
1 st	2 1/2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
2 st	Hyreslägenheter

Total bostadsyta: 7 877 m²

Total lokalyta: 501 m²

Renoveringar tidigare år

Fasadrenovering utfördes 1989.

Stamrenovering 2000.

Renovering av fönster och balkonger samt målning av träpaneler 2003.

Installation säkerhetsdörrar 2007.

Torkrum, nytt staket, lekplats, trädbeskärning samt målning av garageportar och sopluckor 2009.

Investering av nya maskiner i tvättstugan, byte av ventilationsdon 2010.

Markarbete och asfaltering på gården, elbesiktning, ventilationsarbete samt elrenovering i pannrum 2011.

Ventilationsarbete Hår och Fotvård, ny mur och nytt staket vid Stockholmsvägen samt trädbeskärning under 2013.

Renovering panel, genomgång skyddsutrymmen, staket vid Kinarestaurangen har bytts ut, nya buskar

på Lundmansgatan 1, nytt räcke på Lundmansgatan 3, renovering av stentrappor under 2014.
Takrenovering påbörjad, altan Lundmansg.1, sanering asbest pannrum, renovering stentrappor, fuktskador med hög självrisk under 2015.
Takrenovering slutförd, renovering av väggar i källarförråd påbörjad, renovering av hyreslokal Götgatan 15 påbörjad under 2016.
Renovering fasadpanel, renovering hyreslokal, trädbeskärning, projektering framtagning av elritningar, byte av dörrar till tvättstugor samt renovering av väggar i källarförråd under 2017.
Fortsatt renovering av fasadpanel samt projektering inför elrenovering gjordes under 2018.
Elrenovering påbörjades 2019..
Föreningen har under 2019 köpt in en kantskärmaskin.

Renoveringar under året

Elrenovering avslutad 2020, kostnad 457 tkr.
Trädbeskärning 66 tkr, Justering av portar 19 tkr, reparation trädgårdstraktor 38 tkr.
Vattenskada i dartlokal, kostnad 66 tkr.

Planerad verksamhet 2021

Renovera tvättstugor, källarkorridor Lundmansgatan 1.
Byte av fasadpanel på hus Stockholmsvägen
Ändring av avfallshantering
Spolning av avlopp

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 18 (15) överlåtelser ägt rum.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.
För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.
Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.
Vicevärd i föreningen har varit Kristina Gahnström.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ekonomiservice AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Daniel Wattman.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt föreningens stadgar är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 283 700 kr och ianspråktagande med 0 kr.

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde är kr 78 034 629 kr (81 522 213 kr) per den 31 december 2020.
Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång 2020-12-31. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder från balansräkningen 2019-12-31.
Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.

Enligt nu gällande lag utgår fastighetsavgift med 1 429 kr per lägenhet. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Föreningens lån	Belopp	Ränta	FF-dag	Amortering/år
Handelsbanken nr 46376	2 000 000	1,72 %	2021-09-30	0
Handelsbanken nr 133273	2 267 464	1,70 %	2022-10-30	122 016
Handelsbanken nr 185521	3 000 000	1,55%	2023-06-01	0
Handelsbanken nr 209782	3 000 000	1,34%	2024-09-30	0
Handelsbanken nr 224667	2 429 992	1,35%	2022-12-01	0
Handelsbanken nr 274862	3 162 513	1,48 %	2025-06-01	63 888
Handelsbanken nr 327660	1 683 779	1,08 %	2024-12-01	28 580

Föreningen har under året lagt om två av lånen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	Belopp i kr				
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	5 377 834	5 031 669	4 871 947	4 981 948	4 951 787
Rörelsemarginal %	16,7	16,4	14,7	8,3	14,6
Balansomslutning	24 937 078	25 220 564	21 192 153	21 228 285	22 342 971
Avkastning på sysselsatt kapital %	3,8	3,6	3,6	2,1	3,5
Avkastning på eget kapital %	9,9	9,6	8,5	1	6,6
Soliditet %	25,4	22,6	24,4	22,3	23
Definitioner: se not					

Eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ingående balans	3 020 615	1 985 682	
Justerad ingående balans	3 020 615	1 985 682	
Avsättning till yttre fond		283 700	
Vid årets utgång	3 020 615	2 269 382	
<i>Fritt eget kapital</i>			
	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans			702 514
Justerad ingående balans			702 514
<i>Årets resultat</i>			
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Årets resultat			629 047
Avsättning till yttre fond			-283 700
Summa			345 347
Vid årets utgång			1 047 861

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 047 861, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	547 861
Summa	1 047 861

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

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>
Nettoomsättning	2	5 377 834	5 031 669
Övriga rörelseintäkter	3	33 271	20 106
		<u>5 411 105</u>	<u>5 051 775</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 969 162	-2 749 721
Personalkostnader	5,6	-807 538	-807 132
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-736 194	-648 008
Övriga rörelsekostnader		-	-22 527
Rörelseresultat		<u>898 211</u>	<u>824 387</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	-	7 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-269 164	-285 658
Resultat efter finansiella poster		<u>629 047</u>	<u>546 429</u>
Resultat före skatt		<u>629 047</u>	<u>546 429</u>
Årets resultat		<u>629 047</u>	<u>546 429</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	22 286 175	22 238 182
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
		<u>22 286 175</u>	<u>22 238 182</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	1 900	1 900
		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 288 075</u>	<u>22 240 082</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 170	19 379
Övriga fordringar		62 711	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 151	99 324
		<u>188 032</u>	<u>118 703</u>
Kassa och bank		2 460 971	2 861 779
Summa omsättningstillgångar		<u>2 649 003</u>	<u>2 980 482</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 937 078</u>	<u>25 220 564</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 020 615	3 020 615
Fond för yttre underhåll		2 269 382	1 985 682
		<u>5 289 997</u>	<u>5 006 297</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		418 814	156 085
Årets resultat		629 047	546 429
		<u>1 047 861</u>	<u>702 514</u>
Summa eget kapital		<u>6 337 858</u>	<u>5 708 811</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 300 684	17 519 770
		<u>15 300 684</u>	<u>17 519 770</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 214 484	205 280
Leverantörsskulder		237 992	1 025 347
Skatteskulder		14 267	6 400
Övriga kortfristiga skulder		130 514	119 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		701 279	635 079
		<u>3 298 536</u>	<u>1 991 983</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 937 078</u>	<u>25 220 564</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar]. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	20-175 (se nedan)
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 175 år
- Stam 75 år
- Installationer 50-75 år
- Värme, ventilation, el mm 30-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 20-30 år
- Markanläggningar 20 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad**Nettoomsättning**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter bostäder	58 464	61 205
Hysesintäkter lokaler	231 527	235 796
Hysesintäkter p-platser, garage	108 231	100 284
Årsavgifter bostäder	4 516 077	4 483 252
Årsavgifter lokaler	87 168	87 168
Kabel TV	376 367	63 964
Summa	5 377 834	5 031 669

Årsavgifterna för bostäder har höjts med 3% från 1 april 2019

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 500	20 106
Fakturerade kostnader	4 771	-
Övrigt	-	-
Summa	33 271	20 106

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Underhållskostnader	345 823	189 838
Fastighetsel	128 779	120 610
Uppvärmning	853 454	913 022
Vatten	659 896	756 498
Sophämtning	219 904	227 649
Fastighetsförsäkring	86 956	80 319
Fordonsförsäkringar	2 244	2 236
Internettjänster	283 554	67 754
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	231 416	223 928
Administration	42 220	57 800
Revisionsarvode	8 750	6 000
Förvaltningsarvode	106 166	104 067
	2 969 162	2 749 721

Not 5 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män	2019-01-01- 2019-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Not 6 Löner och ersättningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och ersättningar	394 217	395 871
Styrelsearvode	127 641	121 991
Sociala kostnader	278 049	279 727
Övriga personalkostnader	7 631	9 543
	807 538	807 132

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter, övriga	-	7 700
Summa	-	7 700

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	269 164	285 658
Summa	269 164	285 658

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	42 093 990	37 744 122
-Nyanskaffningar	784 187	4 704 548
-Avyttringar och utrangeringar		-354 680
Vid årets slut	42 878 177	42 093 990
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-19 855 808	-19 539 953
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		332 153
-Årets avskrivning	-736 194	-648 008
Vid årets slut	-20 592 002	-19 855 808
Redovisat värde vid årets slut	22 286 175	22 238 182
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 026 000	1 026 000
Redovisat värde vid årets slut	1 026 000	1 026 000

Taxeringsvärdet på fastigheten uppgår totalt till 94 564 000

Varav 67 299 000 kronor avser byggnad och 27 265 000 kronor avser mark

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	464 838	464 838
	<u>464 838</u>	<u>464 838</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-464 838	-464 838
	<u>-464 838</u>	<u>-464 838</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 900	1 900
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 900</u>	<u>1 900</u>

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller mellan ett år och fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 300 684	17 517 770
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter		
	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 112 000	25 112 000
Summa ställda säkerheter	<u>25 112 000</u>	<u>25 112 000</u>
Eventalförpliktelser		
	2020-12-31	2019-12-31
Garantiförbindelse, fastigo	6 309	6 309
Summa eventalförpliktelser	<u>6 309</u>	<u>6 309</u>

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:


Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78,60 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

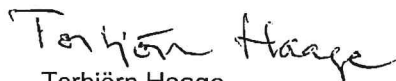
Norrtälje 2021- 04 - 23



Per Vesterlund
Styrelseordförande



Kristina Gahnström



Torbjörn Haage

Min revisionsberättelse har avgivits 2021- 04-29



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vårsolen

Org.nr 714400-1901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vårsolen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Vårsolen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

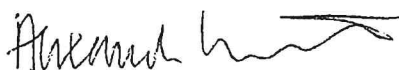
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Norrälje den 29 april 2021



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor