



Årsredovisning 2020

Brf Vandraren 2

Org. 769619-7917




Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Mail: info@vandraren2.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the left, there are two distinct signatures. On the right, there is a larger, more complex signature that appears to be a stylized 'U' or 'V' with a horizontal line extending to the left, and another signature below it.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Vandraren 2 i Stockholms kommun, förvärvades 2010-05-25.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Hägerstensvägen 151 och Pilgrimsvägen 68. Fastigheten byggdes 1912 och har värdeår 1976.

Föreningens totala yta uppgår till 2 448 kvm, varav 1 088 kvm utgör lägenhetsyta och 1 360 kvm markyta.

Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 15 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig 29 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Tvättstuga	2011
Bergvärme (inkl. undercentral, källare)	2011
Yttertak, stuprör	2012
Egen vattenanslutning	2012
Akuta åtgärder tak	2013
Stambyte och renovering badrum	2013
Värmeinjustering bergvärmepump	2014
Takrenovering	2014
Fönsterrestaurering	2014
Låsbyte	2014
Nytt sopkärl	2015
Plattläggning innergård	2015
Spolning av köksstammar	2015
OVK	2015
Reparation bergvärmepump	2016
Renovering trapphus	2016
Sopsug åtgärdad	2017
Ventilationsåtgärder	2017-2018
Ventilationsåtgärder slutförda, OVK godkänd	2018
Renovering av gården har påbörjats	2019

Fastighetsförvaltning avseende fastighetsskötsel sköter föreningen själva. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-01-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-06. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 25 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 26. Under året har 2 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anton Gustavsson	ledamot/ordf.
Kim Lindholm	ledamot
Marie-Louise Hagström	ledamot
Adam Lockner	ledamot (avgått under året)
Ehsan Mussa	ledamot
Anna-Stina Warg	ledamot
Marie Hultqvist	Suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattsson, BoRevision Sverige AB, valts.

Valberedningen består av Sophie Zufferey och Urpo Mäkinen.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under år 2020 har föreningen fortsatt arbetet med uppfräschning av vår gemensamma gård och har installerat en grind ut mot Pilgrimsvägen. Föreningen har också genomfört en energideklaration av vår fastighet samt slamsugit brunnarna på gården. Styrelsen har beslutat om att ta en paus i amorteringarna av våra lån. Detta för att vi amorterat stora summor tidigare år och nu vill vi bygga upp en renoveringsfond för framtida underhåll av fastigheten.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost, utöver underhåll, är fastighetsel och den har under år 2020 minskat.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett negativt kassaflöde, vilket dels beror på att föreningen har amorterat 580 Kkr under räkenskapsåret. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Grind	30
Staket	5,5
Stenläggning / arbete	11,2
Vattenutkastare	5,6

Planerat underhållsbehov: Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering av fastighetens sockel.	2021/2022	Ännu inte klart, offertförfrågan ute.
Byte av dränkbar pump	2021	31

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	17 760 996	8 346 748	1 070 000	-6 803 803	-320 318	20 053 623
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			325 000	-325 000		
Ianspråktagande yttre fond			-300 000	300 000		
Balanseras i ny räkning				-320 318	320 318	
Årets resultat					65 045	65 045
Belopp vid årets utgång	17 760 996	8 346 748	1 095 000	-7 149 121	65 045	20 118 668

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	832	839	832	831	813
Resultat efter finansiella poster, Kkr	65	-320	-1 532	-251	-1 338
Soliditet, %	85	83	81	80	79
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	737	737	737	737	736
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 302	3 876	4 450	5 025	5 599
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 585	17 585	17 585	17 585	17 585
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,2	1,7	2,1	2,3	2,4
Fastighetens belåningsgrad, % **	16	18	21	23	26

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-7 149 121
Årets resultat	65 045
	<hr/>
	-7 084 076
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	103 000
Ur yttre fond ianspråktagas	-40 000
I ny räkning överföres	-7 147 076
	<hr/>
	-7 084 076

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	826 661	833 950
Övriga rörelseintäkter	3	<u>5 565</u>	<u>4 902</u>
Summa rörelsens intäkter		832 226	838 852
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-382 957	-740 758
Övriga externa kostnader	5	-99 366	-97 899
Personalkostnader	6	-31 901	-36 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-210 510</u>	<u>-210 510</u>
Summa rörelsens kostnader		-724 734	-1 085 984
Rörelseresultat		107 492	-247 132
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-42 447</u>	<u>-73 186</u>
Summa finansiella poster		-42 447	-73 186
Resultat efter finansiella poster		65 045	-320 318
Årets resultat		65 045	-320 318

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	21 386 753	21 572 966
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>908 969</u>	<u>933 266</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		22 295 722	22 506 232
Summa anläggningstillgångar		22 295 722	22 506 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 346	0
Övriga fordringar		11 510	9 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>26 251</u>	<u>25 509</u>
Summa kortfristiga fordringar		53 107	35 027
Kassa och bank		1 257 971	1 589 081
Summa omsättningstillgångar		1 311 078	1 624 108
SUMMA TILLGÅNGAR		23 606 800	24 130 340

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	26 107 744	26 107 744
Fond för yttre underhåll	1 095 000	1 070 000
Summa bundet eget kapital	27 202 744	27 177 744
Fritt eget kapital		
Ansamlad förlust	-7 149 121	-6 803 803
Årets resultat	65 045	-320 318
Summa fritt eget kapital	-7 084 076	-7 124 121
Summa eget kapital	20 118 668	20 053 623
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	3 335 000	3 335 000
Summa långfristiga skulder	3 335 000	3 335 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	0	580 000
Leverantörsskulder	29 792	28 873
Aktuell skatteskuld	842	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 122 498	132 834
Summa kortfristiga skulder	153 132	741 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 606 800	24 130 340

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	107 492	-247 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	210 510	210 510
Erlagd ränta	-42 447	-73 186
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	275 555	-109 808
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-15 346	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 734	-3 176
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	919	2 322
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-9 504	-90 917
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	248 890	-201 579
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-580 000	-580 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 000	-580 000
Förändring av likvida medel	-331 110	-781 579
Likvida medel vid årets början	1 589 081	2 370 660
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 257 971	1 589 081

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	5-50 år	2-20 %
Installationer	25 år, 50 år	4 %, 2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	743 928	743 928
	Hyresintäkter bostäder	79 781	79 188
	Övriga intäkter	2 952	10 834
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	826 661	833 950
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Utdelning	5 565	4 902
	Summa övriga rörelseintäkter	5 565	4 902
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Städ	51 383	37 092
	Reparationer och underhåll	107 344	357 961
	Fastighetsel	89 909	158 204
	Vatten	27 508	26 645
	Snöröjning	14 765	29 568
	Försäkring	20 817	20 348
	Fastighetsskatt	22 864	22 032
	Övriga driftkostnader	48 367	88 907
	Summa driftkostnader	382 957	740 757
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	60 003	57 454
	Avgifter Brf-organisation	5 184	5 142
	Revisionsarvode	15 475	15 775
	IT-tjänster	6 886	1 663
	Konsultarvoden	0	5 175
	Bankkostnader	4 206	4 075
	Övriga kostnader	7 612	8 615
	Summa övriga externa kostnader	99 366	97 899

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2 020	2 019
	Styrelsearvoden	25 000	28 500
	Sociala avgifter	6 901	8 317
	Summa personalkostnader	31 901	36 817

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	23 336 661	23 336 661
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 336 661	23 336 661
	Ingående avskrivningar	-1 763 695	-1 577 482
	Årets avskrivningar	-186 213	-186 213
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 949 908	-1 763 695
	Utgående redovisat värde	21 386 753	21 572 966
	Redovisat värde byggnader	11 267 996	11 394 044
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 539 022	1 599 187
	Redovisat värde mark	8 579 735	8 579 735
	Summa redovisat värde	21 386 753	21 572 966
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	23 800 000	23 800 000
	varav byggnader:	11 600 000	11 600 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 144 984	1 144 984
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 144 984	1 144 984
	Ingående avskrivningar	-211 718	-187 421
	Årets avskrivningar	-24 297	-24 297
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 015	-211 718
	Utgående redovisat värde	908 969	933 266

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	8 268	8 129
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	15 209	14 610
	Övriga förutbetalda kostnader	2 774	2 770
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 251	25 509

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 1 år	0	580 000
	Amortering inom 2 till 5 år	0	2 320 000
	Amortering efter 5 år	3 335 000	1 015 000
	Summa långfristiga skulder	3 335 000	3 915 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020- 12-31
SEB 32306179	2022-09-28	0,91	0	1 667 500
SEB 32306152	2022-12-28	1,40	0	1 667 500
Summa			0	3 335 000
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				
Summa långfristiga skulder				3 335 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntor	1 498	1 757
	Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	22 341	22 341
	Förutbetalda avgifter/hyror	72 546	61 552
	Upplupet revisionsarvode	15 000	14 400
	Övriga upplupna kostnader	11 113	32 784
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 498	132 834

NOTER

Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>11 600 000</u>	<u>11 600 000</u>
Summa ställda säkerheter	11 600 000	11 600 000

Stockholm 2021-05-21



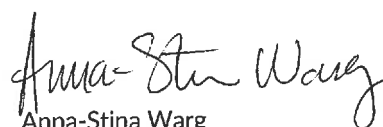
Anton Gustavsson

Kim Lindholm



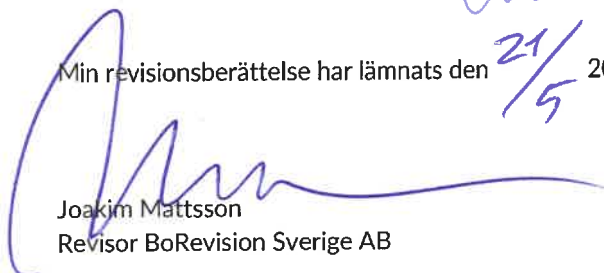
Marie-Louise Hagström

Ehsan Mussa



Anna-Stina Warg

Min revisionsberättelse har lämnats den ²¹/₅ 2021.



Joakim Mattsson

Revisor BoRevision Sverige AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vandraren 2, org.nr. 769619-7917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vandraren 2 för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vandraren 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggt 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 överträdelse 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 21 / 5 2021

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB