

ÅRSREDOVISNING

2019-2020



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I
NORRKÖPING**

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.
Föreningens 73:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

| | |
|-------------------|-----------------|
| Joel Svensson | ordförande |
| Lennart Johansson | vice ordförande |
| Gunvor Sjöberg | sekreterare |
| Håkan Stavhag | |
| Hans Gomander | |
| Per-Erik Jonsson | |

Suppleant

Stefan Szin

I tur att avgå

| | |
|---------------------|---|
| Ordinarie ledamöter | Joel Svensson Håkan Stavhag Hans Gomander Per-Erik Jonsson |
| Suppleant | Stefan Szin |

Ordinarie revisor

Aukt revisor Josef Hagsten

Av föreningen vald revisor

Vakant

Valberedningen

Vakant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 november 2019. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Ekonomiplan Norrköping AB har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning och fastighetsskötseln har utförts av Tesåb AB.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen äger fastigheten Spaden 1 i Norrköping.

| Hus | Adress | Färdigställd | Antal lgh |
|-----|---------------------|--------------|-----------|
| 1 | Östra Promenaden 53 | 1945-10-01 | 28 |
| 2 | Tingstagatan 4 | 1945-10-01 | 40 |
| 3 | Styrestagatan 12-20 | 1946-10-01 | 54 |

Totalt finns i föreningen 122 lägenheter fördelade enligt följande:

28st 1 rum och kök
73st 2 rum och kök
19st 3 rum och kök
2st 4 rum och kök
2st butikslokaler

122 lägenheter och 2 st lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsyta: 6710 kvadratmeter
Lokalyta: 137,5 kvadratmeter

MEDLEMSANTAL

Föreningen hade 137 medlemmar vid verksamhetsårets utgång.
Under verksamhetsåret har 10 överlåtelser skett.

UNDERHÅLL

Föreningen har under verksamhetsåret använt 151,7 tkr till planerat underhåll och 645,7 tkr till löpande underhåll, 270,7 tkr av dessa avser hissar, 188,8 tkr allmänna utrymmen och lokaler. För vidare specifikation se not 3.

Avsättning till underhållsfonden görs med 650 tkr.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BRNAR 2016:10 kap 15 redovisas underhållsfonden som en egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Avsättningen och ianspråktagande av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

EKONOMI

Någon ändring av avgifterna har ej gjorts under året.

Genomsnittlig utgående avgift var 713,2 kr (772,6kr) per kvadratmeter och år.

El- & värmekostnad uppgick till 132,3 kr (141,89kr) per kvadratmeter och år.

Skuldsättningen uppgick till 3 221,44kr (3346,34kr) per kvadratmeter.

STYRELSEN HAR ORDET

Vad som gjorts

Oxlar och rönnbärsträd ansades i våras.

Renovering av el-central till tvättstugan i hus 3.

Pandemin har försenat vad som hade planerats detta år.

Framtid

Fjärrvärmecentralen kommer att vara renoverad i början av september och takstegar monterade på taken.

Under hösten kommer underhållplanen att vara uppdaterad och lönnarna ansade.

Ett lån kommer att sättas om.

I övrigt sker löpande underhåll som vanligt.

Årets resultat

Årets resultat är bra, men det beror på att det planerade underhållet försenats av pandemin, så dessa kostnader kommer att påverka nästa års resultat.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 4 883 | 5 290 | 5 426 | 5 426 |
| Resultat efter finansiella poster | 987 | 549 | 922 | 1 356 |
| Soliditet (%) | 29,8 | 26,3 | 24,3 | 21,8 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 118 750 | 2 003 726 | 6 417 990 | 548 578 | 9 089 044 |
| Disp.av föreg.års resultat | | | 548 578 | -548 578 | 0 |
| Årets resultat | | | | 987 085 | 987 085 |
| Belopp vid årets utgång | 118 750 | 2 003 726 | 6 966 568 | 987 085 | 10 076 129 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 6 966 569 |
| Ianspråktagen underhållsfond | 650 000 |
| Överfört till underhållsfond | -650 000 |
| årets vinst | 987 085 |
| | 7 953 654 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 7 953 654 |
| | 7 953 654 |

Styrelsen föreslår att avsättning till framtida underhåll sker med 650 000kr. Reserverade medel för framtida underhåll uppgår därmed till 2 003 726 kr. Balanserade medel vid verksamhetsårets slut är 7 953 654 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter, hyror | 1 | 4 883 469 | 5 290 421 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 50 845 | 50 578 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 4 934 314 | 5 340 998 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Planerat underhåll | 3 | -151 745 | -893 281 |
| Löpande underhåll | 3 | -645 775 | -628 863 |
| Fastighetsskatt | 4 | -180 428 | -174 084 |
| Driftkostnader | 5 | -1 978 248 | -2 013 388 |
| Personalkostnader | 6 | -155 515 | -178 516 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -488 508 | -488 508 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 600 219 | -4 376 640 |
| Rörelseresultat | | 1 334 095 | 964 358 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 6 552 | 7 918 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -353 562 | -423 698 |
| Summa finansiella poster | | -347 010 | -415 780 |
| Resultat efter finansiella poster | | 987 085 | 548 578 |
| Resultat före skatt | | 987 085 | 548 578 |
| Årets resultat | | 987 085 | 548 578 |

| Balansräkning | Not | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 28 939 992 | 29 428 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 939 992 | 29 428 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 28 939 992 | 29 428 500 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 843 438 | 1 004 001 |
| Övriga fordringar | 10 | 0 | 4 607 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 33 108 | 32 287 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 876 546 | 1 040 895 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 12 | 4 016 183 | 4 135 709 |
| Summa kassa och bank | | 4 016 183 | 4 135 709 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 892 729 | 5 176 604 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 33 832 721 | 34 605 104 |

| Balansräkning | Not | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 118 750 | 118 750 |
| Underhållsfond | 13 | 2 003 726 | 2 003 726 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 122 476 | 2 122 476 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 6 966 569 | 6 417 991 |
| Överfört till underhållsfond | | 650 000 | 650 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -650 000 | -650 000 |
| Årets resultat | | 987 085 | 548 578 |
| Summa fritt eget kapital | | 7 953 654 | 6 966 569 |
| Summa eget kapital | | 10 076 129 | 9 089 045 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 14 | 21 203 541 | 22 058 817 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 203 541 | 22 058 817 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 14 | 855 276 | 855 276 |
| Leverantörsskulder | | 205 324 | 1 011 398 |
| Skatteskulder | | 3 082 | 0 |
| Övriga skulder | | 21 168 | 19 811 |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | | 1 228 662 | 1 228 377 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 239 539 | 342 380 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 553 051 | 3 457 242 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 33 832 721 | 34 605 104 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 16 | 987 085 | 548 578 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 488 508 | 488 508 |
| Betald skatt | | 7 689 | 5 160 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 483 282 | 1 042 246 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 160 563 | 95 611 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -821 | 9 350 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -806 074 | 880 736 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -101 199 | -78 514 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 735 751 | 1 949 429 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring lån | | -855 276 | -1 841 215 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -855 276 | -1 841 215 |
| Årets kassaflöde | | -119 525 | 108 214 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 4 135 708 | 4 027 494 |
| Likvida medel vid årets slut | | 4 016 183 | 4 135 708 |

Noter

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 75år

Not 1 Årsavgifter, hyror

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter, hyror | | |
| Årsavgifter bostäder | 4 796 077 | 5 195 708 |
| Årsavgift lokal, ej momsp | 87 392 | 94 713 |
| | 4 883 469 | 5 290 421 |

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kabel-tv avgifter | 29 320 | 29 280 |
| Pantsättnings-och överlåtelseavgifter | 20 553 | 21 298 |
| Övriga rörelseintäkter (gruppkonto) | 972 | 0 |
| | 50 845 | 50 578 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer/underhåll bostäder | 6 136 | 17 320 |
| Allmänna utrymmen,lokaler | 188 865 | 157 292 |
| Hissar löpande underhåll | 270 770 | 305 193 |
| Planerat underhåll | 151 745 | 893 281 |
| Reparationer huskropp utv | 27 443 | 115 504 |
| Reparationer elinstallation | 152 561 | 1 050 |
| Reparationer ventilation | 0 | 32 504 |
| | 797 520 | 1 522 144 |

Not 4 Fastighetsskatt

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt | 180 428 | 174 084 |
| | 180 428 | 174 084 |

Not 5 Driftkostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförvaltning | 380 392 | 374 959 |
| Redovisningstjänster | 169 326 | 177 483 |
| Ersättningar till revisor | 14 783 | 25 181 |
| Vinterkostnader | 1 922 | 3 912 |
| Bevakningskostnader | 38 866 | 36 361 |
| Elavgifter | 172 446 | 174 293 |
| Fjärrvärme | 733 626 | 797 335 |
| Vatten & Avloppsavgifter | 217 585 | 223 549 |
| Sophämtning | 122 024 | 55 010 |
| Företagsförsäkringar | 88 805 | 85 218 |
| Kabel-tv | 0 | 10 980 |
| Förbrukningsinventarier/övriga kostnader | 36 257 | 49 107 |
| Programvaror | 2 216 | 0 |
| | 1 978 248 | 2 013 388 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 115 426 | 127 710 |
| Övriga Arvoden | 12 977 | 12 510 |
| Telefonersättning | 2 989 | 2 882 |
| | 131 392 | 143 102 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 17 069 | 18 631 |
| Övriga kostnader | 7 054 | 16 783 |
| | 24 123 | 35 414 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader | 155 515 | 178 516 |

Not 7 Avskrivningar anläggningstillgångar

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 488 508 | 488 508 |
| | 488 508 | 488 508 |

Not 8 Ränteintäkter

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter placerade medel | 6 552 | 7 918 |
| | 6 552 | 7 918 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 36 777 000 | 36 777 000 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 3 013 000 | 3 013 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 39 790 000 | 39 790 000 |
| Ingående avskrivningar | -10 361 500 | -9 872 992 |
| Årets avskrivningar | -488 508 | -488 508 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 850 008 | -10 361 500 |
| Utgående redovisat värde | 28 939 992 | 29 428 500 |
| Taxeringsvärden byggnader | 57 431 000 | 57 431 000 |
| Taxeringsvärden mark | 40 178 000 | 40 178 000 |
| | 97 609 000 | 97 609 000 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------|------------|--------------|
| Skattekonto | 0 | 1 499 |
| Skattefordringar | 0 | 3 108 |
| | 0 | 4 607 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| IF Skadeförsäkring AB | 30 038 | 28 728 |
| Upplupna ränteintäkter SBAB | 3 070 | 3 559 |
| | 33 108 | 32 287 |

Not 12 Kassa och Bank

| Namn | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 1 958 813 | 2 085 380 |
| SBAB | 2 057 370 | 2 050 329 |
| | 4 016 183 | 4 135 709 |

Not 13 Underhållsfond

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 003 726 | 2 003 726 |
| Årets reservering enligt budget | 650 000 | 650 000 |
| Årets ianspråkande av reserverade medel | -650 000 | -650 000 |
| Belopp vid årets utgång | 2 003 726 | 2 003 726 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 848295 | 6 540 740 | 6 740 740 |
| Stadshypotek 835235 | 7 967 318 | 8 422 594 |
| Stadshypotek 984522 | 7 550 759 | 7 750 759 |
| | 22 058 817 | 22 914 093 |
| Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen | 17 782 437 | 18 637 713 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 31 092 | 32 304 |
| Styrelsearvoden fasta | 67 577 | 65 150 |
| Styrelsearvoden rörliga | 47 849 | 62 560 |
| Revisionsarvode | 17 000 | 17 000 |
| Arvode vice värd | 12 977 | 12 510 |
| Telefonersättning | 2 989 | 2 882 |
| Sociala avgifter | 17 069 | 18 631 |
| Fjärrvärme | 16 980 | 17 447 |
| Elavgifter | 11 901 | 13 317 |
| Fastighetsförvaltning | 0 | 85 850 |
| Redovisningskostnader | 14 105 | 14 729 |
| | 239 539 | 342 380 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 42 570 000 | 42 570 000 |
| | 42 570 000 | 42 570 000 |

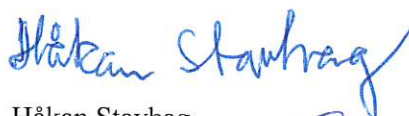
Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

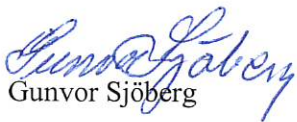
Norrköping den 29 september 2020



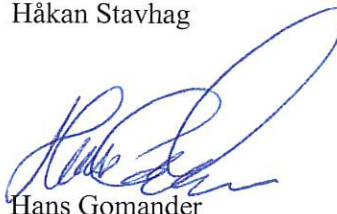
Joel Svensson
Ordförande



Håkan Stavhag



Gunvor Sjöberg



Hans Gomander



Per Erik Jonsson



Lennart Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 7/10-2020



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Spaden i Norrköping
Org.nr. 725000-3626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spaden i Norrköping för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Spaden i Norrköping för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Norrköping den 7e oktober 2020



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor.