

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ärlan

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Arboga.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karl Gunnar Hermansson	Ordförande
Bozze Lennart Karlsson	Ledamot
Mattias Rune Larsson	Ledamot
Ewa Eufemia Ingegerd Larsson	Ledamot
Anders Peter Martinsson	Ledamot

Eva Maria Nieminen	Suppleant
Åke Hilmer Vikström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marie Andersson

Ordinarie Extern

PwC *MM*

Valberedning

Lennart Andersson
Helene Bjelf
Mariana Karlsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-21. Extra stämma med anledning av auktoriserad revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄRLAN 3	1946	Arboga
ÄRLAN 4	1946	Arboga
ÄRLAN 5	1946	Arboga
ÄRLAN 6	1946	Arboga
Ärlan 11	1962	Arboga

Fastigheten ÄRLAN 11 (Garage) är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1947 - 1950 och består av 6 flerbostadshus.

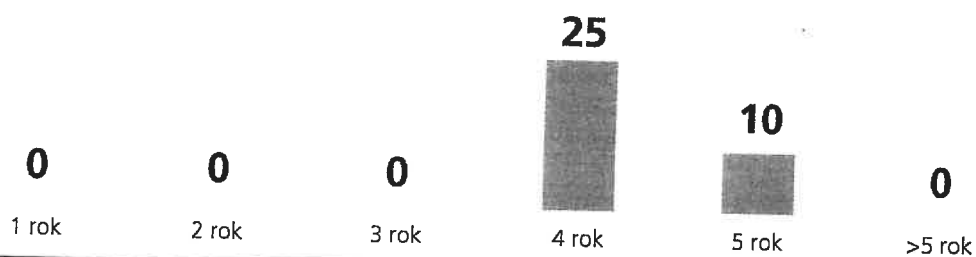
Fastigheternas värdeår är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 160 m², varav 3 740 m² utgör lägenhetsyta och 420 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Garage för samtliga lägenheter
samt maskinhall

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2020. *umm*

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av tak	2020	Kungsörsvägen
Installation radonsug	2020	Borgaregatan 9D
Installation dagvatten pumpar	2020	Kungsörsvägen
Förlängning av kragar på skorstenar	2020	Samtliga
Installation av vattenbehandlingssystem BAUER	2020	Samtliga
Byte av ytterdörrar	2019	samtliga
Avloppstammar	2019	Kungsörsvägen
Installation av bredband	2017	
Renovering av tvättstuga	2017	Nya maskiner och våtrumsbeklädnad
Installation av radonutsug	2017	Källargång Belitzgatan
Nya takstegar av godkänd typ	2016	Borgaregatan 7 och 9, Belitzgatan 1 - 7, Kungsörsvägen 8 - 10
Installation av radonutsugar	2016	Källargångar Kungsörsvägen 8 - 10
Nya takstegar av godkänd typ	2015	Borgaregatan 5
Byte av fönster	2015	Byte av samtliga fönster i badrum och gavlar
Byte av expansionskärl i värmecentral	2015	För fjärrvärme
Byte av fönster	2014	Byte av samtliga takfönster i trapphall
Byte av fönster	2013	Byte av samtliga köks- och rumsfönster till treglastyp på husens framsida samt tvättstugan
Byte av fönster	2012	Byte av fönster till treglastyp v-rum Borgaregatan och Belitzgatan
Fasadrenovering	2011	Ommålning Kungsörsvägen 8 - 10
Byte av fönster och altandörrar	2011	Byte av fönster till treglastyp v-rum Kungsörsvägen 10 + gamla altandörrar
Fasadrenovering	2010	Ommålning Belitzgatan
Byte av fönster	2009	Byte av fönster till treglastyp i övre våningen Borgaregatan och Belitzgatan
Fasadrenovering	2009	Ommålning Borgaregatan 9
Fasadrenovering	2008	Ommålning Borgaregatan 5 - 7
Byte värmeväxlare	2007	För fjärrvärme
Byte av dörrar	2006	Ytterdörrar till källargångar
Maskinhall	2004	För föreningens maskiner och fordon
Byte av matarledningar	2004 - 2006	Kallvattenledningar i källargångar
Stambyte avlopp	2003 - 2005	Även renovering av badrum
Gårdsbelysning	2002 - 2007	
Omläggning av tak	2001	Nedre tak vid altaner
Byte av altandörrar	2001 - 2007	Belitzgatan och Borgaregatan
Elrenovering	1997	Införande av trefas, byte av centraler och elledningar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2021	Panelbyte/ ommålning Borgaregatan 5
Åtgärder efter takbesiktning	2021	Kungsörsvägen
Installation radonsug	2021	Borgaregatan 7
Installation radonsug	2022	Borgaregatan 5
Byte av samtliga källarfönster	2022	Treglastyp
Fasadrenovering	2022	Panelbyte/ ommålning Borgaregatan 7,9
Fasadrenovering	2023	Panelbyte/ ommålning Belitzgatan
Byte av varmvattenledningar i källargångar	2023	Beslut om vilka efter inventering
Värmecentral, byte av pumpar	2023	Vid behov
Fasadrenovering	2024	Panelbyte/ ommålning Kungsörsvägen
ospecificerat	2025	
Asfaltering av gårdsuppfarter och grusgångar	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Underhållsavtal TV-anläggning	AT Installation

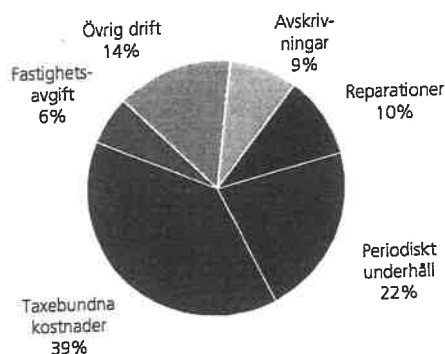
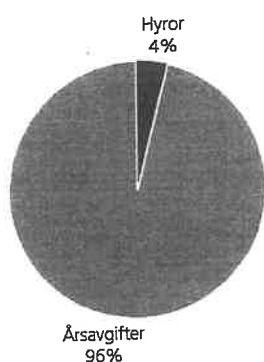
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	848 384	1 135 150
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 792 061	1 782 297
Finansiella intäkter	12	10
Ökning av kortfristiga skulder	0	158 802
	1 792 073	1 941 109
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 548 151	2 115 572
Finansiella kostnader	350	36 757
Ökning av kortfristiga fordringar	858	5 659
Minskning av långfristiga skulder	69 888	69 888
Minskning av kortfristiga skulder	168 668	0
	1 787 915	2 227 876
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	852 541	848 384
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 157	-286 767

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar. *um*

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av radonsug Borgaregatan 9D
- Installation av vattenbehandlingsystem
- Installation av dagvattenpumpar Kungsörsvägen
- Installaton av förlägningskragar på skorstenar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	434	434	434	434
Lån/m ² bostadsrättsyta	293	311	328	346
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	13	9
Värmekostnad/m ² totalyta	119	149	135	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	9	5	5
Soliditet (%)	74	69	74	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	93	-521	426	155
Nettoomsättning (tkr)	1 778	1 780	1 780	1 783

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 740 m² bostäder och 420 m² lokaler. *um*

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	63 270	0	0	63 270
Upplåtelseavgifter	358 302	0	0	358 302
Fond för yttre underhåll	1 416 863	259 000	-935 215	2 093 078
S:a bundet eget kapital	1 838 435	259 000	-935 215	2 514 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 029 370	-259 000	414 466	1 873 905
Årets resultat	92 844	92 844	520 749	-520 749
S:a fritt eget kapital	2 122 214	-166 156	935 215	1 353 155
S:a eget kapital	3 960 649	92 844	0	3 867 805

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	92 844
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 288 372
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-259 000
summa balanserat resultat	2 122 216

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

368 420
2 490 636

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter *curr*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 777 900	1 779 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 161	2 400
Summa rörelseintäkter		1 792 061	1 782 297
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 438 537	-2 019 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 108	-75 948
Personalkostnader	Not 6	-37 507	-20 560
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 728	-150 728
Summa rörelsekostnader		-1 698 879	-2 266 300
RÖRELSERESULTAT		93 182	-484 002
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350	-36 757
Summa finansiella poster		-338	-36 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		92 844	-520 749
ÅRETS RESULTAT		92 844	-520 749 <i>ump</i>

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 435 378	4 581 723
Maskiner	Not 9	71 215	75 597
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 506 593	4 657 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 506 993	4 657 721
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	860 936	855 921
Summa kortfristiga fordringar		860 936	855 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		860 936	855 921
SUMMA TILLGÅNGAR		5 367 929	5 513 641 <i>cmg</i>

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		421 572	421 572
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 416 863	2 093 078
Summa bundet eget kapital		1 838 435	2 514 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 029 370	1 873 905
Årets resultat		92 844	-520 749
Summa fritt eget kapital		2 122 214	1 353 155
SUMMA EGET KAPITAL		3 960 649	3 867 805
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	1 153 192
Summa långfristiga skulder		0	1 153 192
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 153 192	69 888
Leverantörsskulder		76 270	221 103
Skatteskulder		6 481	20 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	171 337	181 004
Summa kortfristiga skulder		1 407 280	492 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 367 929	5 513 641

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	20-25 år	20-25 år
Stambyte	67 år	67 år
Bredband	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Ventilation	20 år	20 år
Takstegar	20 år	20 år
Maskiner	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 707 464	1 707 464
Hyror garage	69 400	71 400
Överlåtelse/pantsättning	900	900
Öresutjämning	136	133
	1 777 900	1 779 897

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	9 581	0
Övriga intäkter	4 580	2 400
	14 161	2 400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	14 356
	Sotning	7 135	589
	Myndighetstillsyn	4 418	0
	Gemensamma utrymmen	0	50
	Garage	8 640	8 490
	Gård	0	1 250
	Serviceavtal	6 877	6 880
	Förbrukningsmateriel	13 715	15 336
	Fordon	4 545	2 996
		45 330	49 947
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 827
	Tvättstuga	0	599
	Källare	0	5 052
	VVS	25 842	14 037
	Värmeanläggning/undercentral	137 918	0
	Ventilation	0	18 128
	Elinstallationer	8 271	1 010
	Mark/gård/utemiljö	7 644	0
		179 675	47 653
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	91 400	0
	Entré/trapphus	0	592 000
	VVS	156 500	193 064
	Huskropp utvändigt	0	45 913
	Tak	0	53 500
	Mark/gård/utemiljö	120 520	50 738
		368 420	935 215
	Taxebundna kostnader		
	El	39 935	43 420
	Värme	492 224	620 975
	Olja	1 548	0
	Vatten	96 064	89 091
	Sophämtning/renhållning	36 315	56 663
		666 086	810 149
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 261	71 543
	Tomträttsavgäld	0	792
		75 261	72 335
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 765	103 765
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 438 537	2 019 064 <i>ums</i>

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	919
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	0
	Föreningskostnader	770	2 966
	Styrelseomkostnader	516	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	500
	Förvaltningsarvode	58 256	57 370
	Administration	1 007	748
	Korttidsinventarier	0	8 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		72 108	75 948

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 800	16 800
	Sociala kostnader	6 707	3 760
		37 507	20 560

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	8 622	8 622
	Förbättringar	137 724	137 724
	Maskiner	4 382	4 382
		150 728	150 728

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 148 572	6 148 572
	Utgående anskaffningsvärde	6 148 572	6 148 572
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 566 849	-1 420 503
	Årets avskrivningar enligt plan	-146 346	-146 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 713 194	-1 566 849
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 435 378	4 581 723
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 190 000	1 190 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 511 000	10 511 000
	Taxeringsvärde mark	3 163 000	3 163 000
		13 674 000	13 674 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 190 000	13 190 000
	Lokaler	484 000	484 000
		13 674 000	13 674 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 424	138 424
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	138 424	138 424
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 827	-58 444
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 382	-4 382
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 209	-62 826
	Redovisat restvärde vid årets slut	71 215	75 598

		2020-12-31	2019-12-31
Not 10	INVENTARIER		
	Akkumulerade anskaffningsvärden	433 453	433 453
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning		
	Utgående anskaffningsvärde	433 453	433 453
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-433 453	-433 453
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-433 453	-433 453
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

		2020-12-31	2019-12-31
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

		2020-12-31	2019-12-31
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		
	Skattekonto	7 957	7 537
	Skattefordran	438	0
	Klientmedel hos SBC	852 541	848 384
		860 936	855 921

		2020-12-31	2019-12-31
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
	Vid årets början	2 093 078	1 834 078
	Reservering enligt stadgar	259 000	259 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-935 215	0
	Vid årets slut	1 416 863	2 093 078

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken	1,510 %	223 014	236 530	2021-04-30
	Handelsbanken	1,510 %	383 014	406 226	2021-04-30
	Handelsbanken	1,510 %	547 164	580 324	2021-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 153 192	1 223 080	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 153 192	-69 888	
			0	1 153 192	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 803 752 kr. *u119*

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 929 800	4 022 800

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	23 600	16 400
	Sociala avgifter	7 415	5 153
	Ränta	1 403	19 127
	Avgifter och hyror	138 919	140 324
		171 337	181 004

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Åtgärder efter vattenskada på Kungsörsvägen *UM*

Styrelsens underskrifter

ARBOGA den 9 15 2021


Karl Gunnar Hermansson
Ordförande


Bozze Lennart Karlsson
Ledamot


Mattias Rune Larsson
Ledamot


Ewa Eufemia Ingegerd Larsson
Ledamot


Anders Peter Martinsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 15 2021


Marie Andersson
Extern revisor



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Arboga den 11 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink that reads 'Marie Andersson' in a cursive script.

Marie Andersson

Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ärlan, org.nr 778500-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ärlan för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årlan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.