



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brage får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens fastighet Boden Brage 3 är belägen i kvarteret Brage inom Bodens kommun med adresserna Kungsgatan 15, 17 och 19.

Huset färdigställdes år 1990 för en sammanlagd produktionskostnad av 54.345.289 kronor och innehåller 49 bostäder om 3.939 kvm samt lokaler om 1.089 kvm, totalt 5.028 kvm,

Lägenheter	Antal	Lägenheter	Antal	Lägenheter	Antal
2 rum & kök	20	4 rum & kök	2	8 rum & kök	1
3 rum & kök	25	5 rum & kök	1	Totalt	49

Inom kvarteret Brage finns förutom brf Brage's fastighet även två hus med hyreslägenheter som ägs av stiftelsen BodenBo. All mark inom kvarteret Brage inklusive kvarterets bilplatser nyttjas tillsammans med BodenBo genom samverkan i Brage samfällighetsförening. Brf Brage's andelstal för drift och underhåll av samfälligheten uppgår till 55/79 och för stiftelsen BodenBo 24/79.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Reparationer & underhåll

Större reparationsarbeten under året,

Affärslokalen som brandskadades hösten 2019 har återställts under året. Då det inte finns någon ny hyresgäst avvaktas tills vidare med slutlig inredning av lokalen.

I en av affärslokalerna har det genomförts en större upprustning av värme- och kylsystemet.

I en annan av affärslokalerna har kökinredningen bytts ut.

Under hösten inträffade ett besvärligt stopp i en avloppsledning som bl.a. medförde att avloppsvatten trängde in i en affärslokal. Lokalen planeras att rustas upp i början av 2021.

Portsystemet för entréer och vissa dörrar samt datasystemet för styrning av värme och ventilation har flyttats till en egen lokal i markplanet. Åtkomst via webben har även installerats.

Ny hiss i entré 19 installerades planenligt på försommaren.

Upphandling av nya hissar i entré 15 och 17 slutfördes under året. Byte kommer att ske under 2021.

Samtliga yttre träpartier målades om under sommaren. I samband med ommålningen byttes även skadade träpartier.

Övernattningutrymmet har flyttats från Samlingssalen till en egen lokal. Den kommer att tas i bruk i början av 2021.

Pågående ej slutförda större reparationsarbeten,

Byte av pumpar i pumpgrop 3.

Mindre reparationsarbeten under året,

Två lägenheter har renoverat sina badrum med avloppsbrunnar.

Föreningen har enligt stadgarna bekostat nya golvbrunnar med tillhörande ledningar.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som konsultföretaget Sweco arbetade fram 2015. Planen uppdateras löpande.

Fastighetsskötsel

Huvuddelen av fastighetsskötseln samt städning av källarutrymmen och gemensamhetslokaler har utförts av vicevärdarna och medlemmar. Städning av entréer & trapphus samt underhåll av hissar har utförts av entreprenörer.

Försäkring

Fastigheten Brage 3 har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten. Förutom fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg i föreningens försäkring.

Avgifter och hyror

Årsavgiften för bostäderna har under 2020 uppgått till 673 kronor per kvadratmeter. Från och med förra året ingår i lägenhetsavgiften hushållsström samt TV, bredband och fast telefoni. För kommande år är ingen förändring av lägenhetsavgiften planerad.

Lokalhyror baseras på individuella hyresavtal med respektive hyresgäst.

Föreningsstämma och medlemsmöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14. På stämman var 16 medlemmar närvarande. Två medlemsmöten var inplanerade under året men ställdes in pga pågående pandemi.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning,

Urban Engström	Ordförande	Harrieth Engström	Ledamot
Helene Baum	Ledamot, sekreterare	Mari Eriksson	Ledamot
Jan Olsson	Ledamot, ek.ansvarig	Lennart Jansson	Ledamot
Ann-Kristin Sjökvist	Ledamot		

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för, Urban Engström, Harrieth Engström, Mari Eriksson och Ann-Kristin Sjökvist.

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare, två i förening, har under året varit, Urban Engström, Lennart Jansson, Helene Baum och Jan Olsson.

Revisorer

Revisorer har under året varit, Karin Jonsson, intern revisor samt Pär Thorsson, G:a Sävast Revision AB, extern revisor.

Valberedning

Valberedning har under året varit, Bo-Lennart Aldén sammankallande, samt Hans Grönlund och Joel Jonsson.

Fritidsverksamhet

Under året har föreningens fritidsverksamhet, Aktiva Brage, organiserats av en kommitté med följande ledamöter, Harrieth Engström (sammankallande), Kurt Öhrvall, Inga Öhrvall och Ann-Kristin Sjökvist.

Kurt Öhrvall har varit ansvarig för snickeriet och målarrummet. Övriga gemensamhetslokaler har Harrieth Engström, Inga Öhrvall och Ann-Kristin Sjökvist ansvarat för.

Kommittén brukar normalt anordna regelbundna och trevliga aktiviteter för medlemmarna. Detta verksamhetsår har dock präglats av pågående pandemi med restriktioner att träffas. Därför ställdes det mesta in av den planerade verksamheten. Under hösten hölls i alla fall vid några tillfällen coronasäkrade dryckesprovningar.

Föreningens gemensamma lokaler som bastu med relax och snickeri har nyttjats en del. Men framför allt har nya gymmet varit mycket uppskattat. Samlingssalen som har övernattningsmöjligheter har nyttjats av medlemmar som varit i behov av extra sängplatser.

Vägstugan där ingen verksamhet längre förekommer håller på att avvecklas. Vad lokalen ska användas till är en fråga för framtiden.

Vicevärd, anställda, övrig organisation

Jan Olsson och Helene Baum har under året varit vicevärdar.

Nyckelvärdar har varit Urban Engström, Hans Grönlund, Kurt Öhrvall, Lennart Jansson, Mari Eriksson, Oliver Engman och Kajsa Granström.

Nyckelvärdar har bl.a. nycklar till alla teknikrum och föreningens förråd. De ska framför allt fungera som en extra beredskap om akuta situationer skulle uppstå.

Rutin för utlåning av föreningens verktyg och utrustning till medlemmarna finns. Nyckelvärdarna hanterar utlåningen med syfte att bistå medlemmarna vid rep och underhåll av sina lägenheter.

Information, dokument

Skriftlig information har lämnats ut till medlemmarna genom informationsbladet BrageInfo samt genom anslag på föreningens anslagstavlor i entréerna.

Framtida utveckling

Föreningens fastighet är nu 31 år. Framtiden bedöms innebära mer omfattande underhållsåtgärder. Särskild satsning på kontors- och affärslokalerna kommer att behövas, dels för att en del lokaler är slitna och dels för anpassning av lokaler efter hyresgästernas behov.

Beredskap för kostsamma åtgärder har skapats genom framförhållning i den ekonomiska planeringen. Lämplig avvägning mellan amortering på fastighetslånen samt en buffert med likvida medel säkerställer att framtida underhållsbehov kan finansieras.

Ökad räntenivå på fastighetslånen kan medföra att lägenhetsavgifterna måste omprövas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Lägenhetsöverlåtelse under året: 2 st

Antal medlemmar 2020-12-31: 65 st

Förändring från föregående år: -4 st medlemmar

Överlåtelse- och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 243	3 183	3 030	2 993
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-170	125	398	-3
Soliditet (%)	75	74	73	72
Årsavgift bostäder, kr/kvm	674	650	637	637
Genomsnitt ränta fastighetslån, %	1,40	1,29	0,89	0,80
Driftkostnad, kr/kvm	471	377	272	347
Låneskuld, kr/kvm	2 073	2 219	2 292	2 683
Yttre fond, kr/kvm	2 430	2 390	2 350	2 310

Resultatdisposition

Styrelsens förslag:

Årets resultat	2020
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	-169 526
Balanserat resultat	0
Totalt att disponera	3 536 328
Avsättning till yttre fond för framtida underhållskostnader	3 366 802
Balanserat resultat	200 000
Totalt	3 166 802

Förslaget innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldo efter senaste resultatdispositionen under 2020	2020
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll 2020	12 216 700
Överföring till fonden	0
Utgående saldo	200 000
	12 416 700

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING (belopp i kronor)	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter m.m.</i>	1		
Nettoomsättning		3 243 245	3 182 878
Övriga intäkter		272 137	92 854
<i>Summa rörelseintäkter m.m.</i>		<u>3 515 382</u>	<u>3 275 732</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftkostnader	2	-2 271 498	-1 803 214
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	3	-95 041	-92 493
Personalkostnader	4	-186 283	-203 332
Avskrivningar	5	-990 073	-923 695
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-3 542 894</u>	<u>-3 022 734</u>
<i>Rörelseresultat</i>		-27 512	252 998
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 882	13 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-153 896	-141 109
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-142 014</u>	<u>-127 903</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-169 526	125 095
<i>Resultat före skatt</i>		-169 526	125 095
Skatt	8	0	0
<i>Årets resultat</i>		-169 526	125 095

57

BALANSRÄKNING (belopp i kronor)	Not	2020	2019
Tillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	40 111 462	40 437 706
Mark		1 090 231	1 090 231
Inventarier	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>41 201 693</i>	<i>41 527 937</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	225 000	225 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>225 000</i>	<i>225 000</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>41 426 693</i>	<i>41 752 937</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar, kostnadsfördelning	12	25 045	63 666
Övriga kortfristiga fordringar	13	4 200	7 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	66 494	61 103
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>95 739</i>	<i>132 015</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	3 562 573	4 087 677
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>3 658 313</i>	<i>4 219 692</i>
<i>Summa tillgångar</i>		<i>45 085 005</i>	<i>45 972 629</i>
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>	16		
Medlemsinsatser		18 262 969	18 262 969
Yttre underhållsfond		12 216 700	12 016 700
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>30 479 669</i>	<i>30 279 669</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 533 328	3 608 233
Årets resultat		-169 526	125 095
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 363 802</i>	<i>3 733 328</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>33 843 471</i>	<i>34 012 997</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	10 424 987	10 791 655
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>10 424 987</i>	<i>10 791 655</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	366 668	366 668
Skatteskulder	18	39 447	26 000
Inre fond	19	0	374 132
Övriga skulder	20	42 554	67 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	367 878	333 441
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>816 547</i>	<i>1 167 977</i>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<i>45 085 005</i>	<i>45 972 629</i>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		20 572 114	20 572 114
Säkerhet till kreditgivare		20 572 114	20 572 114

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförbarheten mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret kan brista.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående räkenskapsår. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden där inte annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Fastighetens livslängd bedöms vara 75 år och skrivs av på 75 år. Installationer skrivs av på 10 år.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar samt sociala avgifter

Föreningen har under räkenskapsåret ej haft några anställda.

	2020	2019
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	57 700	59 992
Löner, ersättningar & arvoden utom styrelsen	101 720	97 721
Sociala kostnader	22 637	28 041
<i>Summa</i>	<i>182 057</i>	<i>185 754</i>

Upplysningar till enskilda poster

<i>Not 1 - Rörelseintäkter m.m.</i>		
Årsavgifter	2 655 731	2 561 784
Hysesintäkter	587 514	621 094
<i>Delsumma nettoomsättning</i>	<i>3 243 245</i>	<i>3 182 878</i>
Övriga intäkter	5 481	6 794
Försäkringsersättning	262 972	86 050
Hysesstöd	3 683	0
Öresavrundning	1	10
<i>Delsumma övriga intäkter</i>	<i>272 137</i>	<i>92 854</i>
<i>Summa rörelseintäkter</i>	<i>3 515 382</i>	<i>3 275 732</i>
<i>Not 2 - Drift</i>		
Fastighetsskötsel	3 965	6 552
Reparationer	1 086 577	440 971
Elström	270 683	134 985
Fjärrvärme	356 458	378 160
Vatten, avlopp, sophantering	161 541	227 889
Gruppavtal bredband TV	113 996	94 046
Förvaltningskostnader	14 514	13 356
Konsultarvoden	21 041	0
Uttaxering	111 392	362 025
Övriga driftkostnader	131 330	145 231
<i>Summa</i>	<i>2 271 498</i>	<i>1 803 214</i>
<i>Not 3 - Fastighetsskatt och fastighetsavgift</i>		
Fastighetsskatt	25 020	25 020
Fastighetsavgift	70 021	67 473
<i>Summa</i>	<i>95 041</i>	<i>92 493</i>
<i>Not 4 - Personalkostnader</i>		
Löner	62 979	58 900
Arvoden och ersättningar	96 441	98 813
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	22 637	28 041
Övriga personalkostnader	4 226	17 579
<i>Summa</i>	<i>186 283</i>	<i>203 332</i>

	2020	2019
<i>Not 5 - Avskrivningar</i>		
Byggnader & byggnadsinventarier	990 073	923 695
<i>Summa</i>	990 073	923 695
<i>Not 6 - Ränteintäkter och liknande poster</i>		
Ränteintäkt från bankkonto och motsvarande	11 882	13 206
<i>Summa</i>	11 882	13 206
<i>Not 7 - Räntekostnader och liknande poster</i>		
Räntekostnader fastighetsanknutna lån	153 896	141 109
<i>Summa</i>	153 896	141 109
<i>Not 8 - Statlig inkomstskatt</i>		
Outnyttjat underskott från tidigare år	-10 180 534	-10 180 534
Underlag för statlig inkomstskatt	-10 180 534	-10 180 534
Statlig inkomstskatt	0	0
<i>Not 9 - Byggnader</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	52 665 922	52 665 922
Årets anskaffningar	663 829	0
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 329 751	52 665 922
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-12 228 216	-11 304 521
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-990 073	-923 695
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-13 218 289	-12 228 216
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>	40 111 462	40 437 706
Taxeringsvärde byggnad (värde avser resp. taxeringsår)	21 847 000	21 847 000
Taxeringsvärde mark (värde avser resp. taxeringsår)	5 381 000	5 381 000
<i>Summa taxeringsvärde</i>	27 228 000	27 228 000
<i>Not 10 - Inventarier & maskiner</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	102 285	102 285
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</i>	102 285	102 285
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-102 285	-102 285
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-102 285	-102 285
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>	0	0
<i>Not 11 - Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Redovisat värde vid årets slut	225 000	225 000
	225 000	225 000
<i>Not 12 - Fordringar kostnadsfördelning aviserad</i>		
Kostnadsfördelning	16 453	57 384
Övriga fordringar	8 592	6 282
<i>Summa</i>	25 045	63 666
<i>Not 13 - Övriga kortfristiga fordringar</i>		
Skattekonto	4 200	7 246
<i>Summa</i>	4 200	7 246
<i>Not 14 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Fastighets- & bostadsrättsförsäkring	36 963	32 587
Gruppavtal TV mm	28 483	28 516
Renhållning	1 049	0
<i>Summa</i>	66 494	61 103
<i>Not 15 - Kassa och bank</i>		
Swedbank, företagskonto	141 917	109 683
SBAB, sparkonto	3 420 656	3 977 994
<i>Summa bankkonton</i>	3 562 573	4 087 677

	2020	2019
<i>Not 16 - Eget kapital</i>		
Insatser & upplåtelseavgift, UB föregående år	18 262 969	18 262 969
<i>Belopp vid årets slut</i>	18 262 969	18 262 969
Yttre underhållsfond, UB föregående år	12 016 700	11 816 700
Vinstdisposition	200 000	200 000
<i>Belopp vid årets slut</i>	12 216 700	12 016 700
Balanserat resultat, UB föregående år	3 608 233	3 410 552
Vinstdisposition	-74 905	197 682
<i>Belopp vid årets slut</i>	3 533 328	3 608 233
Årets resultat, UB föregående år	125 095	397 682
Vinstdisposition	-125 095	-397 682
Årets resultat, innevarande år	-169 526	125 095
<i>Belopp vid årets slut</i>	-169 526	125 095
<i>Not 17 - Långfristiga skulder</i>		
Swedbank Hypotek lån 1	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek lån 2	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek lån 3	2 291 655	2 658 323
<i>Delsumma</i>	10 791 655	11 158 323
varav förfaller inom 1 år	-366 668	-366 668
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 424 987	10 791 655
förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	1 466 672	1 466 672
förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 958 315	9 324 983
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 424 987	10 791 655
<i>Not 18 - Skatteskulder</i>		
Mervärdesskatt	21 285	14 511
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	18 162	11 489
<i>Summa skatteskulder</i>	39 447	26 000
<i>Not 19 - Fond för inre underhåll</i>		
Vid årets början	374 132	409 733
Årets avsättning	0	0
Uttag under året	-374 132	-35 601
<i>Belopp vid årets slut</i>	0	374 132
<i>Not 20 - Övriga kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	30 735	52 157
Arvoden & ersättningar	7 855	7 008
Avdragen källskatt	2 251	1 937
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 713	1 399
Diverse kortfristiga skulder	0	5 235
<i>Summa övriga kortfristiga skulder</i>	42 554	67 736
<i>Not 21 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Upplupen elkostnad	31 569	27 119
Upplupen fjärrvärme	44 803	40 054
Övriga upplupna driftkostnader	2 290	1 112
Förutbetalda hyresintäkter	20 941	16 839
Förutbetalda lägenhetsavgifter	243 796	222 014
Upplupna räntekostnader	9 980	11 803
Beräknade upplupna förvaltningskostnader	14 500	14 500
<i>Summa</i>	367 878	333 441

R

UNDERSKRIFTER

Boden 2020-03-05



Urban Engström



Mari Eriksson



Helene Baum



Lennart Jansson



Ann-Kristin Sjökvist



Jan Olsson



Harrieth Engström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 21 APRIL 2021



Karin Jonsson



Pär Thorsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brage i Boden
Org.nr 716415-8904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brage i Boden för räkenskapsåret 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

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

Revisorns ansvar

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 revisionsmed 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, avsiktlig 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 de 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 Brage i Boden för räkenskapsåret 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Boden den 21 april 2021


Pär Thorsson
Auktoriserad revisor


Karin Jonsson