



HSB - tillgänglighet för alla

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Formannen 16**

718000-0072

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31



Styrelsen för Brf Formannen 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbolagsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Formannen 16 i Eskilstuna kommun med adresser Lindtorpsgatan 6, 8 A-C, 10 och Båtmansgatan 1. Husen innehåller 45 bostäder p, 2 680 kvm, en uthyrningslokal om 177 kvm och 9 garageplatser 152 kvm. Byggnadsår är 1960. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

#### Lägenhetsfördelning:

16 st. 1 rum och kök  
17 st. 2 rum och kök  
9 st. 3 rum och kök  
2 st. 4 rum och kök  
1 st. 5 rum och kök

Lägenheterna 310 och 311 är hopslagna till en lägenhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-28.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020. På stämman deltog 14 medlemmar, varav 12 röstberättigande.

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit;

Isabell Johansson	Ordförande	i tur att avgå
Tord Gustafsson	Sekreterare	vald t o m 2022
Anna-Lena Pehrsson	Ledamot	vald t o m 2022
Linda Thorsell	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Tord Gustafsson, Isabell Johansson och Anna-Lena Pehrsson, två i förening.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under året.

Revisorer har under året varit BoRevison AB och Marie Samuelsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag	
Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och lokalvård
Eon	Elavtal
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme
Eskilstuna Energi & Miljö	Vatten och renhållning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Comhem	TV
Tre	Internet
Smelås	Nyckelhantering
Anticimex	Sanering

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och innevarande år

Större underhållsåtgärder under året är renovering av tvättstuga samt underhållsåtgärder på tak och besiktning av taksäkerhetsdetaljer.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar, varav 47 röstberättigade.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 475	1 366	1 336	1 334	1 332
Årsavgifter bostäder, tkr	1 313	1 223	1 193	1 193	1 193
Resultat efter finansiella poster, tkr	-102	7	-79	-163	160
Balansomslutning, tkr	2 746	2 818	3 055	2 986	4 084
Fond för yttre underhåll, tkr	0	64	0	0	2 157
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	490	456	445	445	445
Driftskostnad, kr/kvm	295	336	304	318	335
Ränta, kr/kvm	11	16	13	9	7
Lån, kr/kvm	697	712	727	727	268
Lån/taxeringsvärde %	8	8	10	10	4
Soliditet (%)	7	11	10	13	69

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Från och med 2018 har föreningen ny ekonomisk förvaltare, vilket innebär att jämförelsetal för årsavgifter och driftskostnader inte är jämförbara mellan åren.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	221 066	310 534	63 921	-296 997	6 919	305 443
Reserv till fond för yttre underhåll 2019			70 000	-70 000		0
Ianspråk uh-fond 2019			-12 952	12 952		0
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				6 919	-6 919	0
Reserv till fond för yttre underhåll 2020			70 000	-70 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll 2020			-190 969	190 969		0
Årets resultat					-101 854	-101 854
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>221 066</b>	<b>310 534</b>	<b>0</b>	<b>-226 157</b>	<b>-101 854</b>	<b>203 589</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-226 157
Årets förlust	-101 854
	<b>-328 011</b>

Behandlas så att

Till balanserat resultat överförs	<u>-328 011</u>
	<b>-328 011</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 474 974	1 366 229
Övriga rörelseintäkter	3	83 362	56 029
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 558 336</b>	<b>1 422 258</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 256 098	-972 486
Övriga externa kostnader	5	-202 463	-210 037
Personalkostnader och arvoden	6	-64 300	-63 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 565	-124 565
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 647 426</b>	<b>-1 370 388</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-89 090</b>	<b>51 870</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		825	938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 589	-45 889
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 764</b>	<b>-44 951</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-101 854</b>	<b>6 919</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-101 854</b>	<b>6 919</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	2 110 077	2 227 290
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	22 054	29 406
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 132 132</b>	<b>2 256 696</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 132 132</b>	<b>2 256 696</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	124
Övriga fordringar	9	387 020	346 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	98 513	92 254
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>485 533</b>	<b>438 893</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	128 816	122 519
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>128 816</b>	<b>122 519</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>614 349</b>	<b>561 412</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 746 480</b>	<b>2 818 108</b>

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		531 600	531 600
Fond för yttre underhåll		0	63 921
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>531 600</b>	<b>595 521</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-226 157	-296 997
Årets resultat		-101 854	6 919
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-328 011</b>	<b>-290 078</b>

#### **Summa eget kapital**

**203 589**      **305 443**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 948 960	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 948 960</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	43 080	2 035 120
Leverantörsskulder		139 197	136 129
Aktuella skatteskulder		5 592	6 032
Övriga skulder	15	147 062	150 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	259 000	185 332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>593 931</b>	<b>2 512 665</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 746 480**      **2 818 108**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt 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 50 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 18 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har inget underskottsavdrag.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	1 312 788	1 223 310
Hyror	44 570	38 215
Intäkter konsumtionsavgift	450	450
Pantförskrivningsavgift	4 150	1 384
Överlåtelseavgift	7 058	4 606
Andrahandsuthyrningar	3 546	3 032
Årsavgifter lokaler, ej moms	100 761	93 732
Hyror förråd	1 650	1 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 474 973</b>	<b>1 366 229</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	79 862	50 942
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 500	5 087
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>83 362</b>	<b>56 029</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 967	0
Löpande underhåll	43 730	132 107
Underhåll enligt plan	412 400	12 952
Elavgifter	22 851	27 275
Uppvärmningsavgifter	296 570	310 983
Vatten och avlopp	109 164	103 468
Sophämtning	82 077	81 665
Övrig renhållning	0	170
Försäkringar	78 454	83 320
Kabel-TV/bredband	34 701	31 470
Fastighetsskötsel	93 921	118 771
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	70 116	70 305
Övriga kostnader	8 146	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 256 097</b>	<b>972 486</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	11 000	11 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	80 618	78 789
Övriga förvaltningskostnader	0	1 941
Konsultarvoden	4 594	17 304
Bankkostnader	0	67
Möteskostnader	2 466	2 766
Fritidsverksamhet	363	494
Överlåtelseavgift	5 874	3 489
Pantförskrivningsavgift	4 622	929
Kreditupplysning	1 215	405
Kontorsmaterial och trycksaker	868	1 583
Datakommunikation	0	2 460
Avtal vicevärdsuppdrag	85 056	83 123
Övriga externa kostnader	5 740	5 630
Inkassokostnader	46	57
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>202 462</b>	<b>210 037</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	49 000	49 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	13 300	13 300
Övriga personalkostnader	1 000	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>64 300</b>	<b>63 300</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2038  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	5 860 649	5 860 649
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 860 649</b>	<b>5 860 649</b>
Ingående avskrivningar	-3 633 359	-3 516 146
Årets avskrivningar	-117 213	-117 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 750 572</b>	<b>-3 633 359</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 110 077</b>	<b>2 227 290</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	379 000	379 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	455 000	455 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>24 834 000</b>	<b>24 834 000</b>

Formannen 16



### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 196	133 438
Årets investeringar	0	36 758
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 196</b>	<b>170 196</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-140 790	-133 438
Årets avskrivning enligt plan	-7 352	-7 352
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-148 142</b>	<b>-140 790</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 054</b>	<b>29 406</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 970	7 970
Andra kortfristiga fordringar	68	0
Avräkningskonto HSB	378 982	338 545
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>387 020</b>	<b>346 515</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 513	92 254
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>98 513</b>	<b>92 254</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto Länsförsäkringar Bank	35 134	29 397
Resurs Bank	93 683	93 123
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>128 817</b>	<b>122 520</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
<b>Låneinstitut</b>	%			
Länsförsäkringar Hypotek	1,20	2023-03-31	509 520	520 560
Länsförsäkringar Hypotek	1,20	2023-03-31	1 482 520	1 514 560
			<b>1 992 040</b>	<b>2 035 120</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-1 992 040
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-43 080	-43 080
<b>Långfristiga skulder ink nästa års amortering</b>			<b>1 948 960</b>	<b>0</b>

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	172 320
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 776 640

## Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	2 150 000	2 150 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 150 000</b>	<b>2 150 000</b>

## Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	43 080	2 035 120
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>43 080</b>	<b>2 035 120</b>

## Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	147 062	150 052
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>147 062</b>	<b>150 052</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	150 052	159 461
Uttag under året	-2 990	-9 409
<b>Utgående värde</b>	<b>147 062</b>	<b>150 052</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 991	127 756
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	135 170	57 576
Avtalsplacerade betalningar	1 839	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>259 000</b>	<b>185 332</b>

Eskilstuna 2021-04-27



Isabell Johansson

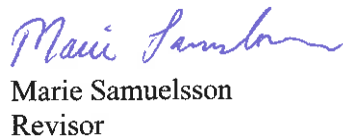


Tord Gustafsson



Anna-Lena Pehrsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07



Marie Samuelsson  
Revisor



Ola Trané  
Revisor  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Formannen 16, org.nr. 718000-0072

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Formannen 16 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 31 december 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-11 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Formannen 16 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Eskilstuna den 7/5 2021



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Marie Samuelsson  
Av föreningen vald revisor