



Styrelsen för 053285 - Brf Syrsan Eskilstuna 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 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 24 september 2008.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020. På stämman deltog 10 st medlemmar. På stämman togs första beslutet för att anta nya stadgar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Alf Bergström	Ordförande	i tur att avgå
Anna Lundqvist	Sekreterare	i tur att avgå
Simon Andersén	Ledamot	i tur att avgå
Marcus Andersén	Ledamot	i tur att avgå
Linda Levin	Suppleant	i tur att avgå
Niclas Bergström	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Alf Bergström, Niclas Bergström, Simon Andersen, Marcus Andersén två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Joacim Bergström och Daniel Olsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Syrsan 9 i Eskilstuna kommun med adress Lundbladsvägen 3 och 5. Husen färdigställdes år 1945 och innehåller 24 bostäder om 1 266 m² samt 2 st garage och 20 st bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Dörrbyte	2005
Relaxrum/bastu	2009
Balkonger	2015
Värmeväxlare & reglering	2018
Radiatorventiler & termostater	2018
Takomläggning	2020
Ny tilläggsisolering fasad	2020
Nya entrépartier	2020
Ny tvättstuga och torkrum	2020
Nya entrésteg	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Nyfors LGF Städ AB	Lokalvård
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, Elavtal, nät
LOS Energy AB	Elavtal, el
Telenor Sverige AB	Bredband och tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Fastighetsskötsel har skötts av Niclas Bergström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Större investering och underhållsåtgärder som har utförts under året är byte av tak, renovering av fasad, byte av entrépartier & entrétak samt renovering av wc & tvättstuga.

Föreningen har anlitat DBM Mark & Entreprenad AB, företaget är närstående till styrelsen.

DBM har utfört arbeten för 1 223 490 kr dessa arbeten innefattar:

Renovering av tvättstuga inklusive extra beställda arbeten med nya undertak, helkaklade väggar upp emot tak i torkrum och tvättstuga, nya armaturer mm.

De har även: Renoverat WC i källare. Montering av förstärkningar för entrétak och montering av nya entrétak. Renoverat entrésteg. Leverans och installation av entrépartier, inklusive målning och återställande innanför entrépartier med klinkers. Målning av rullatorbod. Gjutning av golv i pannrum efter skador från råttor samt diverse övriga servicejobb.

I och med att DBM kunde leverera och montera entrépartier så klarade sig föreningen från att få ställkostnader på fasadarbeten med förlorade garantier då det tilltänkta företaget inte kunde leverera och montera partier på utsatt tid.

Föreningen har även sparat kostnader på ca 200 000 kr för konsult- och projekteringskostnader, projektledare, kontrollansvarig och besiktningskostnader mm då Alf och Niclas Bergström som har kunskap och erfarenhet har ställt upp på sin fritid för att kunna hålla nere på dessa kostnader.

Föreningens underhållsplan upprättades 2010. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är fönster inom 15 år.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24 varav 24 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Vi har pga Corona valt att inte ta ett andra möte om beslut för nya stadgar och vi kommer att ta den ihop med vårt årsmöte 2021

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	997	968	968	942	940
Årets resultat, tkr	-355	-20	-92	51	-87
Balansomslutning, tkr	10 903	8 375	6 439	6 437	6 548
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	787	765	765	744	743
Driftskostnad, kr/kvm	487	539	454	437	516
Ränta, kr/kvm	76	82	82	85	123
Lån, kr/kvm	7 884	5 898	4 189	4 274	4 359
Fond för yttre underhåll, tkr	85	9	120	79	76
Soliditet (%)	3	8	11	12	11

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.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020-06-01 med 5% och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 803 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% juni 2021.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 015	9 294	632 731	-20 316	670 724
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-20 316	20 316	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		76 000	-76 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				-355 102	-355 102
Belopp vid årets utgång	49 015	85 294	536 415	-355 102	315 622

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	536 415
Årets förlust	<u>-355 102</u>
	181 313

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-85 294
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>76 000</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	-9 294

Till balanserat resultat överförs	<u>190 607</u>
	181 313

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2020-12-31	85 294
Förändring underhåll	<u>-9294</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	76 000

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 046 098	1 022 938
Övriga rörelseintäkter		22	545
Summa rörelseintäkter		1 046 120	1 023 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-616 441	-682 272
Övriga externa kostnader	4	-95 249	-71 351
Underhåll enligt plan	5	-204 701	0
Personalkostnader och arvoden	6	-46 582	-37 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-179 890	-149 370
Övriga rörelsekostnader		-162 856	0
Summa rörelsekostnader		-1 305 719	-940 755
Rörelseresultat		-259 599	82 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		509	435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 012	-103 479
Summa finansiella poster		-95 503	-103 044
Resultat efter finansiella poster		-355 102	-20 316
Årets resultat		-355 102	-20 316

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 324 268	5 814 737
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	755 233
Summa materiella anläggningstillgångar		10 324 268	6 569 970
Summa anläggningstillgångar		10 324 268	6 569 970
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 183	0
Övriga fordringar		6 621	6 141
Avräkningskonto HSB Södermanland		529 906	1 758 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 206	39 803
Summa kortfristiga fordringar		578 916	1 804 773
Summa omsättningstillgångar		578 916	1 804 773
SUMMA TILLGÅNGAR		10 903 184	8 374 743

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		49 015	49 015
Fond för yttre underhåll		85 294	9 294
Summa bundet eget kapital		134 309	58 309

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		536 415	632 731
Årets resultat		-355 102	-20 316
Summa fritt eget kapital		181 313	612 415

Summa eget kapital		315 622	670 724
---------------------------	--	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 212 715	6 644 162
Summa långfristiga skulder		7 212 715	6 644 162

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	2 768 447	822 500
Leverantörsskulder		463 304	96 017
Aktuella skatteskulder		3 291	2 147
Övriga skulder	13	1 796	1 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	138 009	137 877
Summa kortfristiga skulder		3 374 847	1 059 857

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		10 903 184	8 374 743
--	--	-------------------	------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,58 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 20 169 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	996 561	968 316
Hyror	30 712	33 150
Hysesbortfall	-330	-250
Intäkter konsumtionsavgift	22	545
Övriga intäkter	19 156	21 722
Summa nettoomsättning	1 046 121	1 023 483

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	8 573	1 970
Löpande underhåll	68 197	179 267
Elavgifter	27 883	25 978
Uppvärmningsavgifter	183 732	207 786
Vatten och avlopp	52 012	50 936
Sophämtning	47 059	47 061
Övrig renhållning	0	5 872
Försäkringar	29 423	25 777
Kabel-TV/bredband	46 172	45 436
Fastighetsskötsel	118 704	61 145
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	32 188	31 044
Övriga kostnader	2 498	0
Summa driftskostnader	616 441	682 272

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	10 650	11 825
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	49 976	48 644
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	4 325
Övriga förvaltningskostnader	3 332	825
Konsultarvoden	17 500	0
Bankkostnader	0	675
Möteskostnader	0	2 250
Överlåtelseavgift	8 180	1 163
Pantförskrivningsavgift	4 213	920
Inkassokostnader	1 398	724
Summa övriga externa kostnader	95 249	71 351

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	204 701	0
Summa underhåll enligt plan	204 701	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner anställda	25 740	25 740
Arvode styrelse	10 000	4 000
Sociala avgifter	10 842	8 022
Summa personalkostnader och arvoden	46 582	37 762

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1945.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 783 628	6 783 628
Ingående anskaffningsvärde mark	178 500	178 500
Försäljningar/utrangeringar	-248 476	
Årets investeringar	4 852 301	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 565 953	6 962 128
Ingående avskrivningar	-1 147 391	-998 021
Försäljningar/utrangeringar	85 596	
Årets avskrivningar	-179 890	-149 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 241 685	-1 147 391
Utgående redovisat värde	10 324 268	5 814 737
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	29 000	29 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 480 000	3 480 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	46 000	46 000
Totalt taxeringsvärde	10 955 000	10 955 000

Fastighetsbeteckning: Syrsan 9

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	755 233	755 233
Omklassificeringar	-755 233	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	755 233
Utgående redovisat värde	0	755 233

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 206	39 803
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 206	39 803

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Låneinstitut	%			
Stadshypotek	1,10	2022-10-30	727 500	735 000
Stadshypotek	1,10	2022-09-30	1 640 715	1 640 715
Stadshypotek	1,09	2024-10-30	2 250 000	2 250 000
Stadshypotek	0,97	2021-12-01	2 760 947	2 840 947
Stadshypotek	1,19	2025-06-01	2 602 000	0
			9 981 162	7 466 662
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 680 947	-735 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-87 500	-87 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 212 715	6 644 162

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-350 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 543 662

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	10 045 000	7 467 000
Summa ställda säkerheter	10 045 000	7 467 000

Not 12 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)	2 768 447	822 500
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 768 447	822 500

Not 13 Övriga skulder

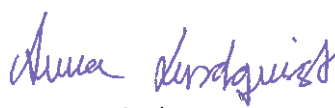
	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	643	643
Lagstadgade sociala avgifter	673	673
Övriga kortfristiga skulder	480	0
Summa övriga kortfristiga skulder	1 796	1 316

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 974	7 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 846	80 760
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	67 131	49 921
Avtalsplacerade betalningar	58	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 009	137 878

Eskilstuna 2021-04-08


Alf Bergström


Anna Lundqvist


Simon Andersén


Marcus Andersén

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2021

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.



Ola Trané
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrsan i Eskilstuna, org.nr. 718000-1815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Syrsan i Eskilstuna för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020-05-26 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Syrsan i Eskilstuna för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 överträdelser 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.

Anmärkning

Som anges i förvaltningsberättelsen har föreningen anlitat ett företag närstående till styrelse för arbeten uppgående till 1 223 490 kr. Jag har inte kunnat göra sannolikt att affärshändelserna medfört ekonomisk skada för föreningen. Styrelsen har dock inte beaktat jävsförhållandet vid beredningen och beslutet avseende val av entreprenör

Stockholm den 15 april 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor