

Brf Näs

Org nr 789200-5328

Årsredovisning 2019-07-01 - 2020-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Näs 7:54, bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1967-05-22. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-01-09. Fastigheten är belägen på Januarivägen 4-14 och Ängesvägen 3-13 i Sundsbruk, Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 90 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken 1 rum och kokvrå,
51 stycken 2 rum och kök,
36 stycken 3 rum och kök

Total bostadsyta: 6 428 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har samlingslokal och en bastu för föreningens medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de närmaste åren. Underhållsplanen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängs men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Injustering av värme, utvidgning av lekpark, installation av bokningssystem för tvättstuga	2018-2019
Stambyte kök	2017-2018
Vattensäkrat diskbänkar	2016-2017
Takrenovering	2014-2015
Ventilationsombyggnad	2011-2012
Byte av lägenhetsdörrar och trapphusrenovering	2008-2009
Stambyte och renovering av badrum	2004-2005

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året anlagt djupbehållare för sopsortering för totalt 654 244 kr vilket aktiveras till 100 % och skrivs av under 30 år. Övrigt periodiskt underhåll under året är installation av brandvarnare, byte av armaturer i trapphus samt trädplantering. Det löpande underhållet har uppgått till 247 368 kr. Föreningen har under året amorterat 624 244 kr på sina lån.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 10 överlåtelser skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	106 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	104 stycken

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-11-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Cristina Carlson	Ordförande
	Linus Gunnarsson	Ledamot
	Berit Lindstein	Ledamot
	Mikael Sundholm	Ledamot
	Ann-Sofie Östlund	Ledamot

Suppleant	Christian Jensen
-----------	------------------

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registerades hos Bolagsverket 2017-01-09.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Nettoomsättning	tkr	5 017	4 861	4 783	4 655	4 581
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 292	-304	196	-1 945	852
Kassalikviditet	%	153	115	159	125	154
Soliditet	%	4				8
Årsavgift bostäder per kvm	kr	701	699	688	678	658
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	97	99	100	99	103
Elkostnad per kvm totalyta	kr	43	50	48	47	51
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	46	46	41	47	47
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 204	2 301	2 395	2 485	2 256
Genomsnittlig skuldränta	%	1,65	1,78	1,77	1,85	2,43

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	601 350	900	762 975	-1 784 206	-303 531	-722 512
Avsättning till fond för yttre underhåll			83 400	-83 400		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-386 931	386 931		
Omföring av föregående års resultat				-303 531	303 531	
Årets resultat					1 291 551	1 291 551
Belopp vid årets utgång	601 350	900	459 444	-1 784 206	1 291 551	569 039

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 784 205
Årets resultat	1 291 551
	<hr/>
kronor	-492 654

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	83 400
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	1 208 151
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-1 784 205
	<hr/>
kronor	-492 654

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 017 265	4 860 575
Summa rörelseintäkter		5 017 265	4 860 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 537 800	-3 919 062
Övriga externa kostnader		-325 257	-319 851
Personalkostnader	4	-75 030	-72 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 736	-583 976
Summa rörelsekostnader		-3 486 823	-4 895 524
Rörelseresultat		1 530 442	-34 949
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 891	-268 582
Summa finansiella poster		-238 891	-268 582
Resultat efter finansiella poster		1 291 551	-303 531
Årets resultat		1 291 551	-303 531

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	13 232 236	13 117 020
Maskiner och inventarier	7	38 842	48 550
Pågående arbete	8	0	12 500
Summa materiella anläggningstillgångar		13 271 078	13 178 070
Summa anläggningstillgångar		13 271 078	13 178 070
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 053	9 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225 948	212 167
Summa kortfristiga fordringar		230 001	221 466
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 210 747	1 827 070
Summa kassa och bank		2 210 747	1 827 070
Summa omsättningstillgångar		2 440 748	2 048 536
Summa tillgångar		15 711 826	15 226 606
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		602 250	602 250
Fond för yttre underhåll		459 444	762 975
Summa bundet eget kapital		1 061 694	1 365 225
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 784 206	-1 784 205
Årets resultat		1 291 551	-303 531
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-492 655	-2 087 736
Summa eget kapital		569 039	-722 511
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 543 203	14 167 447
Summa långfristiga skulder		13 543 203	14 167 447
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	624 244	624 244
Leverantörsskulder		86 502	352 149
Skatteskulder		18 082	12 274
Övriga skulder	11	410 172	402 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		460 584	390 902
Summa kortfristiga skulder		1 599 584	1 781 670
Summa eget kapital och skulder		15 711 826	15 226 606

Kassaflödesanalys	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	1 291 551	-303 531
Justering för postersom inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	548 736	583 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 840 287	280 445
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 535	-11 736
Förändring av leverantörsskulder	-265 647	215 609
Förändring av kortfristiga skulder	83 561	-2 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 649 666	482 166
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-641 744	-161 971
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-48 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-641 744	-210 521
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-624 244	-604 529
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-624 244	-604 529
Årets kassaflöde	383 678	-332 884
Likvida medel vid årets början	1 827 070	2 159 954
Likvida medel vid årets slut	2 210 748	1 827 070

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 6 215 510 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Årsavgifter bostadsrätter	4 506 841	4 490 283
Hyror lokaler	1 200	0
Hyror parkeringar	196 576	186 868
Gemensamhetsel	226 956	202 287
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 192	20 137
Bredband	108 000	0
Övriga intäkter	0	1 500
Avsättning inre fond	-40 500	-40 500
Summa	5 017 265	4 860 575

Not 3 Drifskostnader

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Löpande underhåll	247 368	146 000
Periodiskt underhåll	173 619	1 736 175
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	335 468	326 630
Uppvärmningskostnad	626 106	634 349
Vatten- och avloppsavgifter	298 191	298 045
Elavgifter	275 330	320 931
Renhållning	76 455	58 007
Återvinning papper, glas mm	27 736	21 936
Snöröjning	80 557	130 311
Förbrukningsinventarier/materiel	28 513	15 777
Fastighetsförsäkringar	89 786	80 203
Kabel-tv	195 271	67 298
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	83 400	83 400
Summa	2 537 800	3 919 062

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Arvoden till styrelsen	58 700	56 350
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 330	16 285
Summa	75 030	72 635

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 785 861	21 636 390
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	25 000	25 000
Årets anskaffningar	654 244	149 471
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	22 465 105	21 810 861
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 056 341	-8 472 365
Årets avskrivning	-539 028	-583 976
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 595 369	-9 056 341
Mark	362 500	362 500
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	13 232 236	13 117 020
Taxeringsvärde byggnader	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	<hr/>	<hr/>
	27 800 000	27 800 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	27 800 000	27 800 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Fastighetsinteckningar	16 871 300	16 871 300
	<hr/>	<hr/>
	16 871 300	16 871 300

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	84 277	35 727
Årets anskaffningar, åkgräsklippare	0	48 550
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 277	84 277
Ingående avskrivningar	-35 727	-35 727
Årets avskrivningar	-9 708	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-45 435	-35 727
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	38 842	48 550

Not 8 Pågående arbeten

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ingående nedlagda utgifter	12 500	0
under året nedlagda utgifter djupbehållare	641 744	12 500
- Omklassificeringar m m	-654 244	0
Utgående nedlagda utgifter	0	12 500

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Nordea företagskonto	2 208 457	1 824 780
Nordea sparkonto	2 291	2 291
Summa	2 210 748	1 827 071

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	1,61%	38 000	769 500	2020-09-30
Stadshypotek AB	1,34%	39 160	1 168 300	2021-10-30
Stadshypotek AB	1,47%	40 000	1 880 000	2022-06-01
Stadshypotek AB	1,42%	62 936	1 164 336	2022-09-30
Nordea Hypotek AB	2,20%	46 304	1 041 865	2023-05-15
Stadshypotek AB	1,61%	69 620	1 270 537	2023-09-30
Stadshypotek AB	1,61%	109 124	1 991 525	2023-09-30
Nordea Hypotek AB	1,69%	85 600	2 005 553	2024-11-20
Stadshypotek AB	1,26%	20 000	890 000	2024-12-01
Stadshypotek AB	1,28%	50 000	392 840	2024-12-30
Stadshypotek AB	1,28%	51 000	1 292 000	2025-06-01
Stadshypotek AB	2,17%	<u>12 500</u>	<u>300 991</u>	2027-03-01
Summa fastighetslån		624 244	14 167 447	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-624 244	
Summa långfristig del			13 543 203	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder att uppgå till			11 046 227	

Not 11 Övriga skulder

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Personalskatt	17 610	16 905
Sociala avgifter	16 130	16 085
Fond för inre underhåll	376 432	369 111
Summa	410 172	402 101

Sundsvall 2020-09-24

Cristina Carlson

Cristina Carlson
Ordförande

Linus Gunnarsson

Linus Gunnarsson

Berit Lindstein

Mikael Sundholm

Mikael Sundholm

Ann-Sofie Östlund

Ann-Sofie Östlund

Berit Lindstein

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik

Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näs, org.nr 789200-5328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näs för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 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 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 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.

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 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 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 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 Näs för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

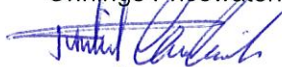
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sundsvall den 1 oktober 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor