

Brf Förmannen
Org nr 789200-0907

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Förmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen 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, Förmannen 11, bebyggdes 1959. Föreningen registrerades 1959-01-19 och den ekonomiska planen registrerades 1962. Fastigheten är belägen på Fridhemsgatan 60-64 och Mogatan 17 i Sundsvall. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 37 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en bostadsrättslokal som ägs av föreningen och används som föreningslokal. På fastigheten finns även 35 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök,
28 st	2 rum och kök,
8 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 281 m²

Total lokalyta: 48 m²

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomisk och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor.

Fastighetens tekniska status

Under år 2013 gjordes en energibesiktning av byggnaderna. Syftet med besiktningen var att fastställa vilka åtgärder som behöver göras för att kunna minska föreningens energiförbrukning. Under år 2016 har föreningen tagit fram en statusplan som visar underhållsbehovet både kortsiktigt och långsiktigt. Statusplanen kan sedan ligga till grund för en långsiktig underhållsplan.

Utförda underhållsåtgärder	År
Fasadrenovering inkl tilläggsisolering	2020
Fönsterbyten	2018
Relining bottenstam	2016
Fasadmålning	2016
Radonmätning utan anmärkning	2015
Nya entrédörrar	2015
Skärmtak över entréer	2014
Montage av tilluftsventiler i fönster	2013
Godkänd OVK	2013
Tilläggsisolering vindar	2013
Gemensam elmätning	2011
Byte lägenhetsdörrar	2004
Installation bredband	2002
Stambyte badrum och kök	1999
Byte kulvert mellan husen	1997
Byte tak	1996
Renovering balkonger	1990
Installation fjärrvärme	1985
Renovering fasader	1982

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort en fasadrenovering inkl. tilläggsisolering. Av den totala utgiften på 2 860 920 kr har 2 145 690 kr aktiverats och kommer att skrivas av under 40 år. Resterande belopp belastar årets resultat och styrelsen har föreslagit i årets resultatdisposition att 550 000 kr tas ur fastighetens underhållsfond. För att finansiera renoveringen har ett nytt lån på 2,4 miljoner tagits. Fr.o.m. 2020-01-01 höjdes årsavgifterna med 2 %. Styrelsen har även beslutat att årsavgifterna ska höjas med ytterligare 3 % fr.o.m. 2021-01-01.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit 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 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 och vid räkenskapsårets slut 43.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-09-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ulf Engström	ledamot, ordförande
	Bert Sandström	ledamot, sekreterare
	Hans Nicolin	ledamot
	Lena Mesch	ledamot
Suppleant	Agnes Järlehag	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-06-20.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 651	1 661	1 656	1 578	1 570
Resultat efter finansiella poster	tkr	-587	328	-811	272	-564
Kassalikviditet	%	220	309	201	175	107
Soliditet	%	0	6	0	23	16
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	664	651	651	620	608
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	87	98	99	98	102
Elkostnad per kvm totalyta	kr	45	53	55	52	58
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	42	40	41	43	44
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 718	1 742	1 786	920	947
Genomsnittlig skuldränta	%	1,54	1,47	1,80	2,65	2,89

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser och <u>upplåtelseavgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	186 980	728	-216 179	327 855	299 384
Avsättning till fond för yttre underhåll		200 000	-200 000		
anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	-		
Omföring av föregående års resultat			327 855	-327 855	
Årets resultat				<u>-586 799</u>	<u>-586 799</u>
Belopp vid årets utgång	186 980	200 728	-88 324	-586 799	-287 415

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-88 324
Årets resultat	<u>-586 799</u>
	kronor -675 123

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	63 300
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgarna	286 700
anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-550 000
Balanseras i ny räkning	<u>-475 123</u>
	kronor -675 123

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 651 256	1 661 050
Summa rörelseintäkter		1 651 256	1 661 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 739 147	-951 125
Övriga externa kostnader		-203 962	-161 303
Personalkostnader	4	-30 415	-29 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 489	-130 842
Summa rörelsekostnader		-2 158 013	-1 272 776
Rörelseresultat		-506 757	388 274
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 042	-60 419
Summa finansiella poster		-80 042	-60 419
Resultat efter finansiella poster		-586 799	327 855
Årets resultat		-586 799	327 855

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	5 249 637	3 288 436
Bostadsrätter		20 000	20 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 269 637	3 308 436
Summa anläggningstillgångar		5 269 637	3 308 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 704	3 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 575	122 043
Summa kortfristiga fordringar		131 279	125 747
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 009 439	1 271 767
Summa kassa och bank		1 009 439	1 271 767
Summa omsättningstillgångar		1 140 718	1 397 514
Summa tillgångar		6 410 355	4 705 950
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		186 600	186 600
Upplåtelseavgifter		380	380
Fond för yttre underhåll		200 728	728
Summa bundet eget kapital		387 708	187 708
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-88 325	-216 179
Årets resultat		-586 799	327 855
Summa fritt eget kapital		-675 124	111 676
Summa eget kapital		-287 416	299 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 178 643	3 954 023
Summa långfristiga skulder		6 178 643	3 954 023
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	151 380	103 380
Leverantörsskulder		66 710	86 227
Skatteskulder		4 496	2 792
Övriga skulder	9	90 761	91 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		205 781	168 616
Summa kortfristiga skulder		519 128	452 543
Summa eget kapital och skulder		6 410 355	4 705 950

N

Kassaflödesanalys	2020	2019
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-586 799	327 855
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	184 489	130 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-402 310	458 697
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 533	-9 017
Förändring av kortfristiga skulder	66 585	-132 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-341 258	317 199
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	-2 145 690	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 145 690	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	2 224 620	-103 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 224 620	-103 380
Årets kassaflöde	-262 328	213 819
Likvida medel vid årets början	1 271 767	1 057 948
Likvida medel vid årets slut	1 009 439	1 271 767

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	50 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Markanläggning	20 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 räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 68 425 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 (2329 kvm).

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	1 514 880	1 485 168
Hyror parkeringar	68 800	72 200
Gemensamhetsel	61 425	92 867
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 151	10 815
Summa	1 651 256	1 661 050

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	114 301	32 299
Periodiskt underhåll	804 288	13 414
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	206 565	204 059
Uppvärmningskostnad	203 355	227 761
Rengöring ventilation, brandskydd	0	21 636
Vatten- och avloppsavgifter	97 041	93 655
Elavgifter	104 428	123 651
Renhållning	58 508	46 356
Snöröjning	26 633	85 517
Förbrukningsinventarier/materiel	7 350	2 076
Fastighetsförsäkringar	36 613	23 355
TV, bredband och telefoni	26 102	25 308
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	53 963	52 039
Summa	1 739 147	951 126

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	23 250	22 300
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 165	7 206
Summa	30 415	29 506

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 341 621	7 341 621
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	70 000	70 000
Årets anskaffningar	2 145 690	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>9 557 311</u>	<u>7 411 621</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 180 185	-4 049 343
Årets avskrivning	-184 489	-130 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 364 674</u>	<u>-4 180 185</u>
Mark	57 000	57 000
Summa bokfört värde	<u>5 249 637</u>	<u>3 288 436</u>
Taxeringsvärde byggnader	15 424 000	15 424 000
Taxeringsvärde mark	5 685 000	5 685 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:	<u>21 109 000</u>	<u>21 109 000</u>
Bostäder	21 000 000	21 000 000
Lokaler	109 000	109 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	6 942 800	4 631 800
	<u>6 942 800</u>	<u>4 631 800</u>

Not 7 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea	1 009 439	1 271 767
Summa	<u>1 009 439</u>	<u>1 271 767</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

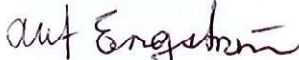
	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	1,90%	34 176	908 562	2021-03-17
Swedbank	1,78%	11 000	374 000	2021-04-23
Stadshypotek	1,10%	42 000	1 995 000	2021-06-01
Stadshypotek	1,56%	10 736	448 212	2022-07-30
Stadshypotek	1,52%	5 468	228 249	2022-09-01
Stadshypotek	1,28%	48 000	2 376 000	2025-03-30
Summa fastighetslån		151 380	6 330 023	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-151 380	
Summa långfristig del			6 178 643	

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut vara 5 573 123 kr.

Not 9 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fond för inre underhåll	76 822	77 832
Personalskatt	6 974	6 690
Sociala avgifter	6 965	7 006
Summa	90 761	91 528

Sundsvall 2021-02-15


Ulf Engström


Hans Nicolin



Bert Sandström


Lena Mesch

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-09
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Förmannen, org.nr 789200-0907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Förmannen för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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. Risker 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 Brf Förmannen för år 2020 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 9 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor