

# Årsredovisning

för

## Brf Kylan

716415-1263

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Styrelsen för Brf Kylan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

#### *Föreningens byggnader*

Föreningen äger kv Kylan nr 1 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1980/1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Västerbotten.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens byggnader utgörs av flerbostadshus och småhus med husstommar av betong och fasadklädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 146 st. Den totala boytan är ca 12.124 kvm.

#### *Flerbostadshus:*

41 st 2 rum och kök

41 st 3 rum och kök

#### *Radhus:*

3 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

35 st 4 rum och kök

12 st 5 rum och kök

#### *Gemensamma utrymmen:*

Föreningen har två kvartershus innehållande tvättstuga, fritidslokaler, personalutrymmen och undercentraler för fjärrvärme. Kvartershusen är även byggt så att det kan användas som skyddsrum.

Föreningen har 102 st garage, 56 motorvärmplatser, 8 st hyrstolpar och 33 st gästparkeringar.

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen under året har handhåfts av Samhall Umeå och den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Aspia AB.

Föreningen är medlem i bostadsrättsorganisationen SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation) 116

### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, d.v.s. enligt underhållsplanen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vi har tagit bort träd och större buskar på boendes tomter efter deras önskemål. Vi har även tagit bort träd som vi ansett har skadlig inverkan på förrådstaken och där deras rötter innebär fara för ledningar och grund.

Säkerhetsöglor har satt upp på våra tak där man kan haka fast sig vid arbete på taken.

Genomfört ventilationskontroll i samtliga lägenheterna och lämnat protokoll till bostadsrättsägaren för åtgärder i de lägenheter där felaktigheter framkommit.

Vi har besiktat lekparkerna.

Avgifterna för lägenheterna höjdes med 1 %, hyran för garage och motorvärmplatser oförändrad.

Under räkenskapsåret har Coronavirus - Covid 19 drabbat världen med full kraft. Föreningens ekonomi har inte påverkats av utbrottet.

### **Planer inför 2020-2021**

Åtgärda bristerna i lekparkerna som framkommit i besiktningen.

Avgifterna för lägenheterna höjs med 1,5 % fr.o.m. 1 januari 2021, hyran för garage och motorvärmplatser blir oförändrad.

Förbättra belysningen på Kylgränds gårdar.

Nätverkskablar och nätverksuttag byts ut och vi får snabbare internet.

Planera för nya garage.

### **Medlemsinformation**

#### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-11-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helge Kristoffersson	Ledamot	Ordförande
Kerstin Olsson	Ledamot	Sekreterare
Per Areblad	Ledamot	
Östen Måberger	Ledamot	
Sune Greus	Ledamot	
Patrik Löfmark	Suppleant	
Anna-Lena Stenmark	Suppleant	
Christoffer Olofsson	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Från föreningen

Marcus Sundberg (huvudansvarig)  
Solveig Grubbström (ersättare för Hubert Sjödin)

### Valberedning

Inga-Lill Axelsson (sammankallande), Jeanette Vesterlund och Harley Granström

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-12.

### Förändring i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 200 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 199 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 st överlåteser av bostadsrätter skett (fg år 8 st).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning	8 503	8 408	8 272	8 082
Resultat efter finansiella poster	1 073	1 483	-482	-1 127
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	663,0	657,0	649,0	638,0
Lån per m2 bostadsarea (kr)	2 126,0	2 335,0	2 515,0	2 511,0
Genomsnittlig skuldränta	1,8	1,9	3,2	3,8
Soliditet (%)	18,9	15,0	11,0	11,8

Vid årets övergång till K3 har jämförelsetalen har inte räknats om vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	453 049	940 550	2 664 590	1 482 572	<b>5 540 761</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 482 572	-1 482 572	<b>0</b>
Avsättning yttre rep.fond		2 500 000	-2 500 000		<b>0</b>
Årets resultat				1 072 994	<b>1 072 994</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>453 049</b>	<b>3 440 550</b>	<b>1 647 162</b>	<b>1 072 994</b>	<b>6 613 755</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 647 162
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-1 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	324 634
årets vinst	1 072 994
	<b>2 044 790</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 044 790
	<b>2 044 790</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter 43

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	8 503 476	8 385 977
Övriga intäkter		103 780	22 212
		<b>8 607 256</b>	<b>8 408 189</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 078 809	-5 144 206
Övriga kostnader		-336 104	-246 649
Personalkostnader	4	-150 560	-137 353
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 509 367	-809 562
		<b>-7 074 840</b>	<b>-6 337 770</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 532 416</b>	<b>2 070 419</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 422	-587 847
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 072 994</b>	<b>1 482 572</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 072 994</b>	<b>1 482 572</b>
<b>Årets resultat</b>	6	<b>1 072 994</b>	<b>1 482 572</b>

## Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	32 582 969	34 056 090
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7, 8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	277 022	243 893
		<b>32 859 991</b>	<b>34 299 983</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**32 864 991**      **34 304 983**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		1 419	1 444
Övriga fordringar		1 763	1 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	245 906	219 359
		<b>249 088</b>	<b>222 335</b>

##### *Kassa och bank*

Summa omsättningstillgångar		1 825 669	2 091 939
		<b>2 074 757</b>	<b>2 314 274</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**34 939 748**      **36 619 257**

## Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

453 049

453 049

Fond för yttre underhåll

3 440 550

940 550

**3 893 599**

**1 393 599**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 647 162

2 664 591

Årets resultat

1 072 994

1 482 572

**2 720 156**

**4 147 163**

**Summa eget kapital**

**6 613 755**

**5 540 762**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

24 147 561

25 966 692

**Summa långfristiga skulder**

**24 147 561**

**25 966 692**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 631 797

2 341 147

Förskott från kunder

679 339

577 912

Leverantörsskulder

365 742

568 509

Aktuella skatteskulder

103 392

214 915

Övriga skulder

13 787

4 997

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 384 375

1 404 323

**Summa kortfristiga skulder**

**4 178 432**

**5 111 803**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 939 748**

**36 619 257**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Brf Kylan är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2018/19 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. det innebär att olika redovisningsprinciper har tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Avskrivningstakt för byggnad samt att kompetuppdelning skett.

#### Intäktsredovisning

Intäkterna består av avgifter och hyror, vilket bokförs den månad de hänförs till.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Vatten & Avlopp	60 år
Tak	60 år
Fönster	50 år
Garage	40 år
Fjärrvärme	50 år
El	50 år
Ventilation	50 år
Stomme, grund, fasad	100 år
Inventarier	5 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. 13



## Finansiella instrument

### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

## Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hyror lokaler	37 166	36 160
Hyror garage och parkeringsplatser	561 961	524 001
Årsavgifter bostäder	8 040 080	7 961 622
Avsättning inre reparationsfond	-135 816	-135 816
Övriga nettointäkter	103 865	22 221
	<b>8 607 256</b>	<b>8 408 188</b> <sup>15</sup>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel och städ	481 661	534 444
Löpande rep och underhåll 1)	520 117	874 350
Rep och underhåll enligt plan 2)	324 634	0
Uppvärmning	1 462 357	1 489 796
Snöröjning	323 431	287 271
El	152 432	166 177
Vatten och avlopp	482 438	415 960
Städning och renhållning	203 015	244 934
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	617 385	613 121
Fastighetsförsäkringspremier	152 350	178 457
Bredband	140 412	145 860
Kabel-TV	218 577	193 836
	<b>5 078 809</b>	<b>5 144 206</b>

#### 1) Specifikation av löpande reparationer och underhåll

Markskötsel	31 563	20 721
Vattenskada	58 800	41 123
Diverse clarbeten	82 038	75 771
Diverse byggarbeten	120 590	46 901
Diverse fläktar	0	61 329
Spolning lägenheter	0	15 938
Tvättutrustning, inkl reparationer	18 088	157 915
Övriga reparationer, inkl arbete utfört av samhall	204 350	213 402
Lekplats	4 688	241 250
	<b>520 117</b>	<b>874 350</b>

#### 2) Specifikation av reparationer och underhåll enligt plan

Åtgärder ventilation	234 634	0
Montering livlinefästen	90 000	0
	<b>324 634</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Arvoden och andra ersättning	124 922	111 580
Sociala avgifter	25 638	25 773
	<b>150 560</b>	<b>137 353</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	52 093 880	52 093 880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 093 880</b>	<b>52 093 880</b>
Ingående avskrivningar	-18 037 790	-17 256 382
Årets avskrivningar	-1 473 121	-781 408
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 510 911</b>	<b>-18 037 790</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 582 969</b>	<b>34 056 090</b>
Taxeringsvärden byggnader	93 393 000	93 393 000
Taxeringsvärden mark	55 208 000	55 208 000
	<b>148 601 000</b>	<b>148 601 000</b>

Vid övergång till K3 har komponentuppdelning och förändring av avskrivningstider skett, jämförelsetalen har inte räknats om vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

#### Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslagen förändring av yttre underhållsfond

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 072 994	1 482 572
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	324 634	0
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-1 000 000	-2 500 000
<b>Årets resultat efter fördelning av fond för yttre underhåll</b>	<b>397 628</b>	<b>-1 017 428</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	347 598	158 373
Inköp	69 375	189 225
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>416 973</b>	<b>347 598</b>
Ingående avskrivningar	-103 705	-75 551
Årets avskrivningar	-36 246	-28 154
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-139 951</b>	<b>-103 705</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>277 022</b>	<b>243 893</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska tillgångar**

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 578 870	2 578 870
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 578 870</b>	<b>2 578 870</b>
Ingående avskrivningar	-2 578 870	-2 578 870
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 578 870</b>	<b>-2 578 870</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	77 510	74 840
Förutbetald avgift IT-kostnader	30 222	36 465
Förutbetald avgift Kabel-TV	54 971	55 606
Förutbetald avgift Vatten och avlopp	51 924	52 448
Övriga förutbetalda kostnader	31 278	0
<b>245 905</b>	<b>219 359</b>	

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek 595520	1,01	2024-03-30	3 300 000	3 450 000
SEB 11882757	2,09	2022-09-28	904 401	2 611 121
SEB 21128422	2,64	2020-09-28	3 576 750	3 747 750
SEB 24165531	2,48	2021-03-28	1 889 283	1 945 679
SEB 24165361	1,20	2025-03-28	5 283 924	5 378 289
Stadshypotek 568321	1,17	2023-06-30	5 950 000	6 175 000
SEB 41995718	1,39	2021-02-28	2 000 000	2 000 000
SEB 40413596	2,17	2021-09-28	3 000 000	3 000 000
			<b>25 904 358</b>	<b>28 307 839</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 631 797	2 341 147

Långfristiga skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 21 237 977 kronor.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Fond för inre underhåll	1 246 767	1 234 141
Upplupna räntekostnader	11 082	29 285
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	11 550
Upplupen kostnad värme	48 151	47 207
Upplupen kostnad revision	25 000	14 000
Övriga poster	53 374	68 141
	<b>1 384 374</b>	<b>1 404 324</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	51 679 200	51 679 200
	<b>51 679 200</b>	<b>51 679 200</b>


### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Världen påverkas ännu av Coronaviruset, styrelsen är aktiv och följer utvecklingen för att analysera dess eventuella påverkan på föreningens verksamhet.

Umeå 2020- 11 - 03

  
Helge Kristofférsson

  
Kerstin Olsson


  
Per Areblad


  
Östen Måberger

  
Sune Greus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 11 - 04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor

  
Solveig Grubbström  
Föreningsrevisor  
Ersättare för Hubert Sjödin



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kylan, org.nr 716415-1263

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kylan för räkenskapsåret 1 juli 2019 till 30 juni 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 30 juni 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningens revisors ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 min (vår) 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 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.

## Föreningens revisors ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 1 juli 2019 till 30 juni 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. <sup>LA</sup>



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 trygghetssätt.

### 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:

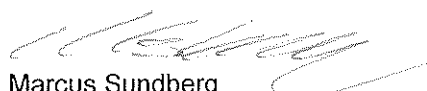
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 den auktoriserade revisorn 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. Viika tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den 4 november 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor

  
Solveig Grubbström  
Föreningens revisor, ersätter Hubert Sjödin