



Årsredovisning 2020

Brf Brobyggaren

Org nr 769621-9125

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Föreningens mailadress:
brfbrobyggaren@bredband2.com

Föreningen förvaltats av Simpleko AB,
org.nr 559108-7738
Mail: info@simpleko.se www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet förvärvades 2010-12-22 fastigheten Handlaren 24 i Umeå kommun.

Föreningens fastighet består av två fler-bostadshus på adress Nybrogatan 14-20. Fastigheten byggdes 1990 och har värdeår 1990.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3222 kvm, varav 3177 kvm utgör lägenhetsyta och 45 kvm lokalyta. I föreningen finns 40 parkeringsplatser varav 6 carports. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende för närvarande. I dagsläget är det ingen kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
6 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 42 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen hos Trygg Hansa Försäkring AB, men från 2021 har föreningen tecknat ett nytt försäkringsavtal hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Samhall AB.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Föryngring av träd och buskar på innergården och tillhörande grönområden	2013
Miljöanpassad gårdsbelysning	
- etapp 1	2014
- etapp 2	2015
Byte låssystem	2015
OVK	2016
Spolning avloppssystem	2017
Byte radiatorventiler	2017
Träbesikning av de större träden	2017
Byte tvättmaskin	2017
Takbesikning	2017
Byte vindskivor	2018
Byte tvättmaskin	2018
Målning källargolv	2018

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-11-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-30.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till	55
Nyttillkomna medlemmar	9
Utträdande medlemmar	10
Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är	54

Under året har 3 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-09-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tage Ahlgren	ledamot/ordf.
Roger Salomonsson	ledamot
David Brink	ledamot
Ulrika Höglund	ledamot

Till **revisor** har Lars Ekeståhl, Deloitte AB valts

Valberedningen består av Martin Lundström och Peder Sjöström.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är något bättre än resultatet för år 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnader. och den har under år 2020 minskat marginellt.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av amortering av lån har föreningen ett positivt kassaflöde, mera info om det finns i Kassaflödeanalys. Totalt under 2020 har föreningen amorterat 632 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om att höja årsavgifter med 2% från 2021 01 01, även hyran höjs med 2% för hyreslägenheter.

Renoveringar eller underhållsarbeten framgår nedan.

Genomförd åtgärd 2020	Kkr
Byte av belysning i trapphus samt i källarutrymmena	106
Renovering av hyreslägenhet	49

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet för kommande år framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Carport	2021	170
Tak entré 18	2021	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 278 881	3 328 690	-494 387	183 568	32 296 751
Resultatdisp enl stämman:					
Balanseras i ny räkning			183 568	-183 568	
Årets resultat				173 456	173 456
Belopp vid årets utgång	29 278 881	3 328 690	-310 820	173 456	32 470 207

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 426	2 405	2 416	2 406	2 400
Resultat efter finansiella poster, Kkr	173	184	149	-60	286
Soliditet, %	62,1	61,2	60,5	59,3	59,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	644	644	644	644
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 464	6 673	6 869	7 145	7 221
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	9 714	9 714	9 714	9 714	9 714
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,42	1,48	1,44	1,43	1,87
Fastighetens belåningsgrad, % **	39,1	40,0	40,7	41,9	41,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-310 820
Årets resultat	-173 456
	<hr/>
	-484 276
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-484 276
	<hr/>
	-484 276

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 426 816	2 405 403
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 426 816	2 405 403
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 240 841	-1 194 072
Övriga externa kostnader	4	-132 185	-128 477
Personalkostnader		-53 200	-43 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-554 895	-553 318
Reserv	5	0	0
Summa rörelsens kostnader		-1 981 121	-1 918 897
Rörelseresultat		445 695	486 506
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-272 239	-302 938
Summa finansiella poster		-272 239	-302 938
Resultat efter finansiella poster		173 456	183 568
Årets resultat		173 456	183 568

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	49 808 732	50 344 849
Inventarier	7	77 003	35 904
Installationer	8	9 719	22 406
Summa materiella anläggningstillgångar		49 895 454	50 403 159
Summa anläggningstillgångar		49 895 454	50 403 159
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		30 719	630
Övriga fordringar		7 342	7 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 516	142 878
Summa kortfristiga fordringar		123 577	150 850
Kassa och bank		2 272 705	2 250 964
Summa omsättningstillgångar		2 396 282	2 401 814
SUMMA TILLGÅNGAR		52 291 736	52 804 973

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 607 571	32 607 571
Summa bundet eget kapital		32 607 571	32 607 571
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-310 820	-494 387
Årets resultat		173 456	183 568
Summa fritt eget kapital		-137 364	-310 819
Summa eget kapital		32 470 207	32 296 752
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		18 849 220	19 764 960
Summa långfristiga skulder		18 849 220	19 764 960
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	632 300	348 860
Leverantörsskulder		70 231	102 276
Aktuell skatteskuld		5 441	3 153
Övriga skulder		-100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	264 437	288 972
Summa kortfristiga skulder		972 309	743 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 291 736	52 804 973

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	445 695	486 506
Avskrivningar	554 895	553 318
Erlagd ränta	-272 239	-302 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	728 351	736 886
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-30 089	9 610
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	57 362	-26 182
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-32 045	47 224
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-22 347	46 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	701 232	814 157
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-47 190	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 190	0
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	283 440	0
Amortering långfristiga lån	-915 740	-588 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-632 300	-588 500
Förändring av likvida medel	21 741	225 657
Likvida medel vid årets början	2 250 964	2 025 307
Likvida medel vid årets slut	2 272 705	2 250 964

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 29 821 972 kr. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad
Fastighetsförbättringar
Installationer
Inventarier

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter	1 939 572	1 939 572
	Hyresintäkter bostäder	163 752	163 752
	Hyresintäkter lokaler	26 400	5 400
	Hyresintäkter p-plats	154 830	157 470
	Kabel TV	51 600	51 600
	Bredband	76 200	76 200
	Övriga intäkter	14 462	11 408
	Summa nettoomsättning	2 426 816	2 405 402

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och städ	117 877	116 984
	Snöröjning/sandning	57 780	116 869
	Planerat underhåll	155 620	0
	Reparationer/underhåll	71 776	78 385
	Fastighetsel	56 020	61 845
	Fjärrvärme	265 954	274 797
	Vatten och avlopp	144 085	135 442
	Sophantering	58 485	56 995
	Kabel-TV	93 641	91 370
	Försäkringspremier	63 726	61 174
	Fastighetsavgift	63 246	60 958
	Övriga driftskostnader	92 632	139 254
	Summa driftkostnader	1 240 842	1 194 073
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	103 452	100 924
	Bankkostnader	3 149	2 759
	Revisionsarvode	13 000	12 438
	Övriga externa kostnader	12 584	12 356
	Summa övriga externa kostnader	132 185	128 477
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	44 295	34 877
	Sociala avgifter	8 905	8 153
	Summa personalkostnader	53 200	43 030

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	53 924 054	53 924 054
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 878 754	53 924 054
	Ingående avskrivningar	-3 579 205	-3 043 088
	Årets avskrivningar	-536 117	-536 117
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 070 022	-3 579 205
	Utgående redovisat värde	49 808 732	50 344 849
	Redovisat värde byggnader	37 124 485	37 524 741
	Redovisat värde fastigheter för Redovisat värde	1 512 985	1 648 846
	mark	11 171 262	11 171 262
	Summa redovisat värde	49 808 732	50 344 849
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	50 037 000	50 037 000
	varav byggnader:	31 037 000	31 037 000
Not 7	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	67 675	67 675
	Inköp	47 190	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 865	67 675
	Ingående avskrivningar	-31 771	-27 257
	Försäljningar/utrangeringar	12 687	0
	Årets avskrivningar	-18 778	-4 514
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 862	-31 771
	Utgående redovisat värde	77 003	35 904
Not 8	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	126 865	126 865
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 865	126 865
	Ingående avskrivningar	-104 459	-91 772
	Försäljningar/utrangeringar	-25 374	0
	Årets avskrivningar	12 687	-12 687
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 146	-104 459
	Utgående redovisat värde	9 719	22 406

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Ekonomisk förvaltning	26 923	25 863
	Försäkringspremie	14 353	49 246
	Bredband	15 063	15 063
	Kabel-TV	23 517	23 410
	Övriga förutbetalda kostnader	5 660	29 296
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 516	142 878

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 529 200	1 395 440
	Amorteringsfritt	16 320 020	18 369 520
	Summa långfristiga skulder	18 849 220	19 764 960

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	Rörlig	1,92	450 000	4 152 320
Stadshypotek	2022-12-30	1,17	65 000	6 240 000
Stadshypotek	2023-12-30	1,33	73 500	4 753 000
Stadshypotek	2024-12-30	1,14	43 800	4 336 200
Summa			632 300	19 481 520
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				-632 300
Lån för villkorsändring under 2021				
Summa långfristiga skulder				18 849 220

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	205 930	198 826
	Upplupen snöröjning	6 166	32 875
	Upplupen fjärrvärme	31 741	33 753
	Övriga upplupna kostnader	20 600	23 518
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 437	288 972

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 700 000	27 700 000
Summa ställda säkerheter	<u>27 700 000</u>	<u>27 700 000</u>

Umeå den 21-05-19



Tage Ahlgren
Ordförande



David Brink



Ulrika Höglund



Roger Salomonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 juni 2021



Lars Ekeståhl
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brobyggaren
organisationsnummer 769621-9125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 och kassaflöde 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.

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

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 revisionsmed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Umeå den 16 juni 2021



Lars Ekeståhl
Godkänd revisor