

Årsredovisning för
Brf Årby nr 2
718000-1070
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Brf Årby nr 2, 718000-1070, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna och äger fastigheten Navigatören 6 i Eskilstuna kommun med adress Fristadsgatan 4A-D. Fastigheten består av två flerbostadshus och omfattar totalt 80 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen förvärvades år 2009. Värdeår är 1964.

Lägenhetsfördelningen:

3 st 1 r o k
37 st 2 r o k
37 st 3 r o k
3 st 4 r o k

Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 5 635 kvadratmeter, lägenhetsyta 5 503 kvadratmeter och lokalyta 132 kvadratmeter. Föreningen har en gemensamhetslokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Södermanland. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018-2038. Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen.

Genomförda åtgärder:	År
Byte fläktar	2020
Nytt passersystem med porttelefon och tvättstugebokning	2019
Bastu	2018
Renovering tvättstuga	2017
Ny belysning trapphuset	2016
Marksten framför ingång C och D	2016
Byte värmeväxlare	2015
Omläggning kantstenar, asfaltering	2015
Utebelysning, belysning parkering	2014
Takomläggning	2013
Stambyte	2010
Renovering brandluckor	2009
Renovering av balkonger	2005

L

Föreningen har avtal med:

El, värme, vatten
Driftoptimering
Ekonomisk förvaltning
Internetleverantör/Kabel-tv
Bredband
Hissar
Fastighetsjour
Lokalvård
Fastighetsskötsel
Snöröjning/halkbekämpning
Fastighetsförsäkring

Eskilstuna Energi & Miljö AB
Enreduce Energy Control AB
MARK Fastighet Mälardalen AB
Com Hem AB
Telenor Sverige AB
Kone AB
Misab i Eskilstuna AB
Städhem AB
MARK Fastighet Mälardalen AB
MR Sörmland Ekonomisk Förening
Länsförsäkringar Södermanland

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jukka Laitala	Ordförande	2021
Tapani Niemelä	Ledamot	2022
Ileana Coroama	Ledamot	2021
Ulla Larsen	Ledamot	2021
Vesa Törmänen	Ledamot	2022
Diana Endrell	Suppleant	2021
Veikko Ukanaho	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisorer

Lars Lönnkvist	Ordinarie Extern	Revisorsknuten AB
----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Barbro Almström
Katarina Berglund

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2020-06-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya fläktar i alla trappuppgångar.
- 4 st nya frånluftsfläktar.
- Bevakningskameror installerade.

L

Föreningens ekonomi

Föreningen har oförändrade avgifter från förra året.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Kassaflöde

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2020	2019
Vid årets början	2 581 279	2 122 805
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 191 183	3 184 177
Minskning kortfristiga fordringar	-141 276	-31 943
Ökning av kortfristiga skulder	960 061	51 984
	4 009 968	3 204 218
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-2 551 569	-2 277 255
Finansiell kostnader	-161 752	-273 841
Minskning av långfristiga skulder	-1 533 605	-194 648
	-4 246 926	-2 745 744
Likvida medel vid årets slut	2 626 873	2 581 279
Årets förändring av likvida medel	45 594	458 474

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 80 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 9 (98).

Under räkenskapsåret har 3 (6) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	560	559	560	560
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	1652	1728	1763	1847
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	18	15	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	96	93	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	33	33	32
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	29	48	47	48
Nettoomsättning, tkr	3168	3165	3178	3163
Resultat efter finansiella poster, tkr	-75	81	122	-48
Soliditet, %	31	30	30	29

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	457 000			457 000
Fond för yttre underhåll	2 881 172	538 250		2 342 922
Summa bundet eget kapital	3 338 172			2 799 922
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 136 966	-538 250	80 515	1 594 701
Årets resultat	-74 705	-74 705	-80 515	80 515
Summa fritt eget kapital	1 062 261			1 675 216
Summa eget kapital	4 400 433			4 475 138

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-74 705
Balanserat resultat före reservering/lanspråktagande yttre fond	1 675 216
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-538 250
Summa balanserat resultat	1 062 261
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-152 500
Att i ny räkning överförs	909 761

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	3 155 321	3 152 971
Övriga rörelseintäkter	2	35 862	31 206
		3 191 183	3 184 177
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-2 218 314	-1 922 295
Övriga externa kostnader	4	-176 331	-202 871
Personalkostnader	5	-156 924	-152 089
Avskrivningar	6	-552 567	-552 566
		-3 104 136	-2 829 821
RÖRELSERESULTAT		87 047	354 356
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		-161 752	-273 841
		-161 752	-273 841
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-74 705	80 515
ÅRETS RESULTAT		-74 705	80 515

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	11 202 712	11 755 279
Maskiner och inventarier		-	-
		11 202 712	11 755 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		11 206 212	11 758 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		-	6 370
Övriga fordringar		6 764	5 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	162 132	298 598
		168 896	310 173
Kassa och bank		2 626 873	2 581 279
Summa omsättningstillgångar		2 795 769	2 891 452
SUMMA TILLGÅNGAR		14 001 981	14 650 231

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		457 000	457 000
Fond för yttre underhåll	9	2 881 172	2 342 922
		<u>3 338 172</u>	<u>2 799 922</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 136 966	1 594 701
Årets resultat		-74 705	80 515
		<u>1 062 261</u>	<u>1 675 216</u>
Summa eget kapital		<u>4 400 433</u>	<u>4 475 138</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 536 306	9 069 911
		<u>7 536 306</u>	<u>9 069 911</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 555 151	438 252
Leverantörsskulder		218 747	414 848
Skatteskulder		11 760	-
Övriga skulder		4 551	4 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	275 033	247 868
		<u>2 065 242</u>	<u>1 105 182</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 001 981</u>	<u>14 650 231</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast framräknad med hänsyn till de planerliga amorteringarna.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Fönster	25 år	25 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år
Bastu	15 år	15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2020	2019
Årsavgifter	3 079 296	3 076 184
Hysesintäkter	76 025	76 787
Summa	3 155 321	3 152 971

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Bastuavgifter	12 420	12 015
Övriga intäkter	23 442	19 191
Summa	35 862	31 206

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel yttre entreprenad	81 323	77 125
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 000	
Snöröjning / sandning	16 244	54 503
Fastighetsskötsel inre samt lokalvård entreprenad	90 228	89 721
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	94 631	
Hissbesiktning	7 434	
Myndighetstillsyn		3 956
Gård	7 671	10 755
Serviceavtal	34 687	32 580
Förbrukningsmaterial	5 457	2 320
Störningsjour och larm	2 375	
Brandskydd		1 437
Summa	342 050	272 397

Reparationer

Bostadsrättslägenheter	7 651	
Tvättstuga	5 011	2 157
Bastu	3 761	21 315
Entré/trapphus	2 612	4 668
Lås	56 677	81 574
VVS	45 185	17 755
Ventilation		15 487
Elinstallation	5 497	
Tele/TV/kabel-tv/porttelefon	80 356	
Hiss	19 933	59 439
Fönster	6 027	23 847
Mark/gård/utemiljö	6 067	78 688
Skador, klotter och skadegörelse	3 306	
Vattenskada	70 974	7 620
Övrigt		1 059
Summa	313 057	313 609

Periodiskt underhåll

Ventilation	152 500	
Summa	152 500	

Taxebundna kostnader

El	94 964	103 826
Gas	13 052	13 052
Värme	506 884	540 237
Vatten	202 306	188 317
Sophämtning/renhållning	158 037	159 107
Summa	975 243	1 004 539

Övriga driftskostnader

Försäkring	82 364	79 217
Kabel-tv	217 655	91 078
Bredband	3 840	62 720
Summa	303 859	233 015

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift

Summa

131 605

98 735

131 605

98 735

TOTALT DRIFTSKOSTNADER

2 218 314

1 922 295

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Tele- och datakommunikation

2020

2019

10 831

8 787

Juridiska åtgärder

4 750

Ersättning till revisor

12 500

12 500

Föreningskostnader

7 296

19 670

Styrelseomkostnader

4 892

6 334

Förvaltningskostnader

109 544

139 037

Förvaltningskostnader, övriga

11 205

3 678

Administration

4 864

5 228

Korttidsinventarier

807

Medlems- och föreningsavgifter

10 449

6 830

Summa

176 331

202 871

Not 5

PERSONALKOSTNADER

Styrelsearvoden

2020

2019

110 000

104 440

Övriga arvoden

20 998

23 898

Kostnadsersättningar, bilersättning

3 087

1 206

Sociala kostnader

22 839

22 546

Summa

156 924

152 089

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

Byggnad

2020

2019

81 800

81 800

Förbättringar

470 767

470 766

Summa

552 567

552 566

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

2020

2019

23 570 686

23 570 686

Utgående anskaffningsvärde

23 570 686

23 570 686

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-11 815 407

-11 262 841

Årets avskrivningar enligt plan

-552 567

-552 566

Utgående avskrivning enligt plan

-12 367 974

-11 815 407

Planenligt restvärde vid årets slut

11 202 712

11 755 279

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

500 000

500 000

6

Taxeringsvärde	2020	2019
Taxeringsvärde byggnad	35 120 000	35 120 000
Taxeringsvärde mark	15 173 000	15 173 000
	50 295 020	50 295 019

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	50 000 000	50 000 000
Lokaler	293 000	293 000
	50 293 000	50 293 000

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020	2019
Kabel-tv Com Hem AB	54 530	54 414
Upplupen kostnad Stadshypotek, bokförs 200103		244 184
Eskilstuna Energi El	9 529	
Eskilstuna Energi Värme	56 074	
Eskilstuna Energi Vatten	29 090	
Eskilstuna Energi Återvinning	12 909	
	162 132	298 598

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020	2019
Vid årets början	2 342 922	1 804 672
Reservering enligt stadgar	538 250	538 250
Vid årets slut	2 881 172	2 342 922

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB 320941	1,70%		251 366	2020-01-03
Stadshypotek AB 322493	1,85%	773 486	811 218	2021-01-05
Stadshypotek AB 334996	1,95%	255 084	295 084	2021-02-01
Stadshypotek AB 310406	1,95%	443 705	448 437	2021-02-08
Stadshypotek AB 343873	1,26%	3 803 750	3 846 250	2025-06-01
Stadshypotek AB 338693	1,45%	3 815 432	3 855 808	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 091 457	9 508 163	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 555 151	-438 252	
		7 536 306	9 069 911	

Kapitlskulden om fem år (2025-12-31) är 8 264 757 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag (165 340 kr/år).

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020	2019
Arvoden	62 000	58 300
Sociala avgifter	19 500	18 300
Räntekostnader	5 505	6 150
Förutbetalda avgifter och hyror	188 028	165 118
	275 033	247 868

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2020

2019

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

13 577 500

13 577 500

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- Reparation av alla handdukstorkar (element).
- Tvätt av höghusets fasad.
- Årsavgifterna är oförändrade inför år 2021.

Underskrifter

Västerås den 21/3 2021

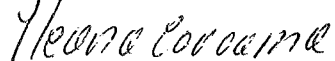


Jukka Laitala
Ordförande



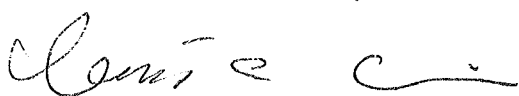
Tapani Niemela
Ledamot

Ileana Coroama
Ledamot



Ulla Larsen
Ledamot

Vesa Törmänen
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2021



Lars Lönnkvist
Godkänd revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årby 2
Org.nr. 718000-1070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årby 2 för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årby 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 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 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.

Strängnäs den 21 april 2021



Lars Lönnkvist

Godkänd revisor FAR