

Styrelsen för Brf Fornborg 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-16.

Föreningens fastigheter, Stjärnbilden 2, Cassiopeja 1, Draken 1 och Skytten 1, bebyggdes 1992-93 och är belägen i Huddinge kommun.

Föreningens fastigheter består av 5-6 rums parhus, 6 rums radhus och 2-3 rums lägenheter i flerfamiljshus med totalt 136 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 17 210 m².

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet och för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter samt kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 34 281 186 (34 281 186) kronor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade inklusive gemensamt bostadsrättstillägg hos Söderbergs & Partners Insurance Consulting AB genom Bostadsrätterna.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-03 bestått av:

Ordinarie	Björn Petersson	Ordförande
	Bengt Pettersson	Vice ordförande
	Linda Olausson Törmä	Sekreterare
	Judith Lunqe	Kassör
	Ian Power	

Suppleanter	Alexander Perisic
	Terese Eklund

Fram till föreningsstämman var Mathias Dahlberg och Hanna Lindvall suppleanter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Per Andersson som huvudansvarig
Valberedning	Marie Grandin

Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Under 2007 har taken på kallförråden till parhus och radhus lagts om, bastun i föreningslokalen har renoverats.

Målning av fasader etapp 1 utfördes under 2010 och etapp 2 under 2011.

Under 2013 gjordes utbyte av samtliga ventilationsaggregat och renovering av värmeaggregat i samtliga lägenheter i föreningen.

Området besiktigades av Bror Bygg 2013 då fasadernas kondition kontrollerades och en kompletterande besiktning av taken genomfördes under 2014.

För samtliga våtrum i lägenheter och gemensamhetsutrymmen genomfördes en våtrumsbesiktning under 2014 med hjälp av Polygon Sverige AB. I 17 lägenheter konstaterades fuktskador som successivt har åtgärdats under 2014 och 2015.

2013 upptäcktes förskjutningar av takstolar på sex hus som tillhör flerfamiljshusen. Ett tak åtgärdades 2014 och de andra fem husen fick förstärkning av takstolarna. Beslut om att göra takomläggning av ytterligare ett tak togs hösten 2016. Omläggningen slutfördes under 2017.

Med anledning av beslut att inte gå vidare i målningprocessen har målning och renovering av vägghälsor inletts och renovering av ett pilotparhus har genomförts under senare halvan av 2019 samt fem parhus och en radhuslänga renoverats 2020. Återstår 26 parhus, 3 radhuslängor och 6 flerbostadshus i fasadbytesprojektet.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2017. Brandsyn gjordes i september 2014 samt på nytt under oktober 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 265 621 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 8 962 516 kronor avseende fortsatt målning och konsultkostnader gällande utförd fasad och balkongrenovering samt iordningställande av nytt staket. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

Försäkringsärenden har belastat resultatet med 260 410 kronor.

Under verksamhetsåret har en tidigare nedskrivning av fastigheten på 19 284 000 kronor återförts. Nedskrivningen har under perioden 1998-2019 reducerat avskrivningsunderlaget vilket medfört en för låg avskrivning nu när nedskrivningen återförs. En korrigering har därför skett med - 4 242 480 kronor vilket medför att mellanskillnaden 15 041 520 har bokföringsmässigt påverkat årets resultat positivt som en engångsföreteelse.

I resultatdispositionen föreslås därför en extra reservering till underhållsfonden med 15 000 000 kronor. Den årliga avskrivningen höjs framgent till 1 951 325 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 13 st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelse finns noterade hos styrelsen 2020.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Föreningen hade vid årets början 218 medlemmar, avgående 16 och tillkommande 18, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 220 vid årets slut.

Avgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	10 601	10 512	10 412	10 379
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 120	665	1 879	-382
Soliditet (%)	36,6	33,0	32,5	31,6
Kassalikviditet (%)	23,6	633,9	528,7	309,9
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	2 000	2 000	1 804	1 804
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	12 423	12 048	10 376	10 239
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	600	600	588	588
Lån kronor per kvm yta	5 736	5 783	5 829	5 844

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 633,9 % till 23,7 % eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amortering som kortfristig.

Förändring eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 584 000	16 539 000	660 000	12 048 116	258 957	664 510
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-1 625 578	1 625 578	
Balanseras i ny räkning					664 510	-664 510
Årets resultat						8 120 377
Belopp vid årets utgång	19 584 000	16 539 000	660 000	12 422 538	549 045	8 120 377

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	549 045
årets vinst	8 120 377
	8 669 422

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	2 000 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-8 962 516
extra reservering till yttre reparationsfond	15 000 000
i ny räkning överföres	631 938
	8 669 422

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 600 759	10 511 775
Övriga rörelseintäkter		48 666	23 539
Summa rörelseintäkter		10 649 425	10 535 314
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-13 555 053	-6 116 897
Övriga externa kostnader	5	-361 064	-312 920
Personalkostnader	6	-289 582	-285 609
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	12 602 659	-2 232 813
Summa rörelsekostnader		-1 603 041	-8 948 239
Rörelseresultat		9 046 384	1 587 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-926 180	-923 207
Summa finansiella poster		-926 007	-922 565
Resultat efter finansiella poster		8 120 377	664 510
Årets resultat		8 120 377	664 510

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	148 220 446	135 617 787
Summa materiella anläggningstillgångar		148 220 446	135 617 787
Summa anläggningstillgångar		148 220 446	135 617 787
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		133 828	0
Övriga fordringar	8	7 036	13 810 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	316 881	300 514
Summa kortfristiga fordringar		457 745	14 111 296
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 069 065	1 069 065
Summa kortfristiga placeringar		1 069 065	1 069 065
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 531 720	82 034
Summa kassa och bank		8 531 720	82 034
Summa omsättningstillgångar		10 058 531	15 262 395
SUMMA TILLGÅNGAR		158 278 977	150 880 182

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 783 000	36 783 000
Yttre reparationsfond		12 422 538	12 048 116
Summa bundet eget kapital		49 205 538	48 831 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		549 045	258 957
Årets resultat		8 120 377	664 510
Summa fritt eget kapital		8 669 422	923 467
Summa eget kapital		57 874 960	49 754 583
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	57 712 000	98 718 000
Summa långfristiga skulder		57 712 000	98 718 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	41 006 000	800 000
Leverantörsskulder		90 413	206 465
Skatteskulder		45 415	63 882
Övriga skulder		1 183	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 549 006	1 337 252
Summa kortfristiga skulder		42 692 017	2 407 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 278 977	150 880 182

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 046 384	1 587 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		6 681 341	2 232 813
Återföring nedskrivningar		-19 284 000	0
Erhållen ränta		173	642
Erlagd ränta		-927 460	-924 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-4 483 562	2 895 722
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-150 852	-5 546
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		79 698	-99 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 554 716	2 790 331
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	-800 000
Årets kassaflöde		-5 354 716	1 990 331
Likvida medel vid årets början		14 961 827	12 971 496
Likvida medel vid årets slut	14	9 607 111	14 961 827

Be
B

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom att kortfristig del av lån nu bokförs enligt SrfU8.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Värmeåtervinningsaggregat installerat före 2014	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	10 321 440	10 220 592
Kabel-TV / Internet	252 955	252 960
Sophämtning, extra	1 764	1 764
Festlokal och gästrum m m	24 600	36 459
Övriga ersättningar och intäkter	4 265	8 405
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 457	17 612
Övriga fakturerade kostnader	8 944	-2 478
	10 649 425	10 535 314

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	154 268	134 270
Löpande reparationer och underhåll av badrum	89 324	0
Löpande reparationer och underhåll av ventilation	22 030	16 160
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	8 962 516	1 625 578
	9 228 138	1 776 008

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	279 540	275 016
Besiktning / Serviceavtal	25 453	11 998
Energideklarationer	32 500	0
Yttre skötsel / Snöröjning	78 974	207 782
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 484	0
Fastighetsel	98 303	96 790
Uppvärmning	1 316 232	1 340 123
Vatten	437 726	416 934
Sophämtning	277 791	246 445
Fastighetsförsäkring	335 171	246 477
Självrisk/reparation försäkringsskador	260 410	360 146
Arrenden	5 950	5 950
Kabel-TV / Internet	373 079	358 820
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	803 304	774 408
	4 326 917	4 340 889

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	55 847	48 795
Revisionsarvode	30 750	26 063
Förvaltningsarvode	154 358	151 718
Övriga externa tjänster/kostnader	42 179	12 604
Övriga förbrukningsinventarier/material	77 930	73 741
	361 064	312 921

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden inkl. funktionärer	225 650	217 325
Sociala avgifter	63 932	68 284
	289 582	285 609

Föreningen har ingen anställd personal utöver ersättning till styrelse och funktionärer.



Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden byggnad	202 199 555	202 199 555
Ingående anskaffningsvärde mark	6 750 000	6 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 949 555	208 949 555
Ingående avskrivningar	-54 047 768	-51 814 955
Årets avskrivningar	-2 438 861	-2 232 813
Korr avskrivning p g a nedskrivet belopp År 1998-2019	-4 242 480	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 729 109	-54 047 768
Ingående nedskrivningar	-19 284 000	-19 284 000
Återförda nedskrivningar	19 284 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-19 284 000
Utgående redovisat värde	148 220 446	135 617 787
Taxeringsvärden byggnader hyreshusenhet	35 400 000	35 400 000
Taxeringsvärden mark hyreshusenhet	21 330 000	21 330 000
	56 730 000	56 730 000
Taxeringsvärde byggnader småhusenhet	122 296 000	122 296 000
Taxeringsvärden mark småhusenhet	78 056 000	78 056 000
	200 352 000	200 352 000

Totalt taxeringsvärde 257 082 000 (257 082 000).

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	710	54
Avräkningskonto Simpleko AB	6 326	13 810 728
	7 036	13 810 782

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	107 612	119 946
Förutbetalt Tele 2/Com hem	93 175	93 129
Förutbetalt arrende	0	5 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 657	20 203
Uppl intäkt överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	5 813
Förutbetalda arvode Simpleko AB	39 382	0
Förutbetald fastighetsskötsel	56 055	55 472
	316 881	300 513

PA



Not 10 Fonder, kortfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Realräntefond Handelsbanken	8 165,7116	919 065	919 065	957 185
Multi Asset 25 Handelsbanken	1 285,4662	150 000	150 000	206 973
		1 069 065	1 069 065	1 164 158

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank	0,97	2023-06-30	24 811 000	24 811 000
Danske Bank	0,89	2021-04-30	40 206 000	40 206 000
Danske Bank	1,13	2022-05-31	24 026 000	24 026 000
Danske Bank	0,573	2022-06-30	9 675 000	10 475 000
			98 718 000	99 518 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-41 006 000	-800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 718 000 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	183 873 900	183 873 900
	183 873 900	183 873 900

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	181 333	181 333
Upplupna sociala avgifter	56 975	56 975
Upplupna räntekostnader	60 364	61 644
Förskottsbetalda hyror och avgifter	881 347	774 834
Upplupna vatten avgifter	36 948	35 249
Upplupna uppvärmningskostnader	183 116	184 872
Upplupna elavgifter	8 209	9 345
Upplupna reparationer och underhåll	101 464	0
Beräknat arvode för revision	33 000	33 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	0
	1 549 006	1 337 252

Not 14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	8 531 721	82 034
Kortfristiga placeringar	1 069 065	1 069 065
Avräkning Klientmedel	6 326	13 810 728
	9 607 112	14 961 827

Huddinge den 4 maj 2021



Björn Petersson
Ordförande



Bengt Pettersson



Ian Power



Linda Olausson Törmä



Judith Lunge

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fornborg 1, org.nr 716421-5639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fornborg 1 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fornborg 1 för år 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor