



Årsredovisning 2020

Brf Fresk i Åre

Org.nr 769611-8186

6

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Thorleif Jener, Ordförande
Box 33, 178 02 Drottningholm

Föreningen förvaltas 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-15 hos Bolagsverket, föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-04-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-11-17. Föreningen har sitt säte i Jämtlands Län, Åre kommun.

Föreningens fastighet, Åre-Mörviken 2:44 i Åre kommun uppfördes 2005 och har värdeår 2005.

Föreningens fastigheter, med adress Tottvägen 117 i Åre, består av två flerbostadshus med en mellanliggande garagedel om 30 parkeringsplatser. Byggnaderna utgörs av 23 lägenheter med en sammanlagd bostadsarea om 2 402 kvm.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 1 rum och kök
- 3 st 1 rum och pentry
- 2 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök
- 6 st 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Tomträttsavtal finns ej till fastigheten då föreningen äger marken.

Försäkring - Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar i Jämtland. I avtalet ingår bl.a. kollektiv bostadsrättsförsäkring och styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Yttertak, Yttervägg, Bjälklag, Vind	2013
Installerat kodlås till dörrar i garage	2014
Bytt pumpar till värmesystemet	2015
Målning av sophuset	2015
Hissar	2015
Ytterdörr	2015
Rengöring/renovering trapphus och ytterdörrar, reparation av skifferplattor	2016
Renovering dörrar kryputrymme, reparation av staket mot Tottvägen	2016
Bytt kompressor till värmeanläggning	2016
Löpande in-och utvändigt underhåll av fastighet, uppmärkning av P-platser i garage	2017
Grovrengöring trapphus samt lagning och målning av skador	2017
Löpande underhåll in- och utvändigt i fastigheten samt renovering av avrinningen för smältvatten invid garageinfarten.	2018
Dränering och avluftning av fastighetens kryppgrunder, invändig målning trapphus, renovering av gärsgårdsstaket samt gallring och röjning på fastighet av träd och växtlighet.	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen med AGO Servicebolaget i Åre. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal med Simpleko AB.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 31. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33. Under året har 2 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras varken överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift. Föreningen tar heller inte ut någon avgift för andrahandsuthyrning.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-10, och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Thorleif Jener	ledamot/ordf.
Erik Gustafsson	ledamot/kassör
Håvard Jegerstedt	ledamot
Johan Curman	ledamot
Per Roald	ledamot
Maud Sallander	suppleant

Till **revisor** har Jon Nilsson, Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen utgörs av Stefan Dahlbo och Ulf Johansson.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 3 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Därutöver har styrelsen tillsammans med AGO haft genomgång av fastigheten för att identifiera underhållsbehov och förbättringar i fastigheten.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Utöver sedvanligt underhåll och löpande frågor kan särskilt nämnas;

- Återställande av skador efter incident med sopbil som inträffade i början av året.
- Upphandling och installation av kombinerat bredband och TV-utbud för hela fastigheten
- Omläggning av föreningens lån till femåriga lån
- Upphandling av ny fastighetsförsäkring
- Registrering av uppdaterade stadgar

Mot bakgrund av utbrottet Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens största driftskostnader utgörs av underhåll och löpande skötsel av fastigheten samt fastighetsel för främst uppvärmning.

Kostnaden för underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret har belastat resultatet för verksamhetsåret.

Föreningen har för året ett negativt resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader om 347 tkr.

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten är för 2020 positivt och uppgår till 426 tkr.

Under 2020 amorterades föreningens lån med 600 tkr

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Planerat långsiktigt underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till c. 1 800 tkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Målning fasad	2022- 2023	1200
Målning trapphus mm.	2023- 2024	200
Underhåll/byte av värmepump	2023- 2024	400

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	69 517 124	11 307 876	1 364 105	-4 975 077	-550 179	76 663 849
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			61 800	-61 800		
Balanseras i ny räkning				-550 179	550 179	
Årets resultat					-347 113	-347 113
Belopp vid årets utgång	69 517 124	11 307 876	1 425 905	-5 587 056	-347 113	76 316 736

Flerårsöversikt


	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 397	1 409	1 432	1 503	1 400
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-347	-550	-417	-373	-716
Soliditet, %	83,8	83,2	83,4	83,1	82,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	582	583	588	583	583
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 808	6 057	6 057	6 245	6 736
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,21	1,29	1,07	1,59	2,45
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,4	15,9	15,8	16,1	17,2

* 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	-5 587 056
Årets resultat	-347 113
	<hr/>
	-5 934 169
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	61 800
I ny räkning överföres	-5 995 969
	<hr/>
	-5 934 169

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 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	1 397 328	1 409 304
Summa rörelseintäkter		1 397 328	1 409 304
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-724 746	-926 763
Övriga externa kostnader	4	-73 595	-71 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-773 350	-773 350
Summa rörelsens kostnader		-1 571 691	-1 772 075
Rörelseresultat		-174 363	-362 771
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-172 750	-187 408
Summa finansiella poster		-172 750	-187 408
Resultat efter finansiella poster		-347 113	-550 179
Årets resultat		-347 113	-550 179

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	90 713 429	91 486 779
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>90 713 429</u>	<u>91 486 779</u>
Summa anläggningstillgångar		90 713 429	91 486 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		78 816	53 139
Övriga fordringar		42 085	1 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	66 065	75 048
Summa kortfristiga fordringar		<u>186 966</u>	<u>130 146</u>
Kassa och bank		180 636	530 439
Summa omsättningstillgångar		367 602	660 585
SUMMA TILLGÅNGAR		91 081 031	92 147 364

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	80 825 000	80 825 000
Yttre fond	1 425 905	1 364 105
Summa bundet eget kapital	82 250 905	82 189 105
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 587 056	-4 975 077
Årets resultat	-347 113	-550 179
Summa fritt eget kapital	-5 934 169	-5 525 256
Summa eget kapital	76 316 736	76 663 849
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut	13 700 000	14 550 000
Summa långfristiga skulder	13 700 000	14 550 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	0
Leverantörsskulder	67 508	40 482
Aktuell skatteskuld	2 375	1 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	891 343
Summa kortfristiga skulder	1 064 295	933 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 081 031	92 147 364



KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-174 363	-362 771
Avskrivningar	773 350	773 350
Erlagd ränta	-172 750	-187 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	426 237	223 171
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-25 677	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-31 143	135
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	27 026	16 807
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-146 246	88 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	250 197	328 893
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	0
Förändring av likvida medel	-349 803	328 893
Likvida medel vid årets början	530 439	201 546
Likvida medel vid årets slut	180 636	530 439

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om Årsredovisning i mindre föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Under 2008 antogs en ny avskrivningsplan. Ackumulerade avskrivningar från tidigare år har inte omarbetats. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.n. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad enligt plan 2008 (0,11 % från 2006)

Byggnad enligt plan 1% (fr.o.m. 2014)

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 397 329	1 400 004
	Övriga sidointäkter	-1	9 300
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 397 328	1 409 304

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel/snöröjning	163 917	150 818
	Reparation/underhåll	134 361	300 066
	El	200 972	252 556
	Vatten	59 204	42 192
	Sophämtning	47 575	40 777
	Försäkringpremier	34 878	35 411
	Bredband	44 994	44 700
	Fastighetsskatt/avgift	32 867	33 354
	Övriga driftskostnader	5 977	26 889
	Summa driftkostnader	724 745	926 763

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	46 504	45 372
	Revision	21 000	19 625
	Styrelse- och stämmokostnader	0	2 000
	Advokat och rättegångskostnader	-22 500	0
	Övriga administrationskostnader	6 091	4 965
	Summa övriga externa kostnader	51 095	71 962

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	97 934 976	97 934 976
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 934 976	97 934 976
	Ingående avskrivningar	-6 448 197	-5 674 847
	Årets avskrivningar	-773 350	-773 350
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 221 547	-6 448 197
	Utgående redovisat värde	90 713 429	91 486 779
	Redovisat värde byggnader	70 113 429	70 886 779
	Redovisat värde mark	20 600 000	20 600 000
	Summa redovisat värde	90 713 429	91 486 779
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	41 200 000 31 000 000	41 200 000 31 000 000

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	14 003	15 033
	Förutbetald förvaltningstjänst	12 103	11 626
	Förutbetald fastighetskötsel	36 544	36 544
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 415	11 845
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 065	75 048

Not 7	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 1 år	250 000	0
	Amortering inom 2 till 5 år	1 000 000	0
	Amortering efter 5 år	12 700 000	14 550 000
	Summa långfristiga skulder	13 700 000	14 550 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank	2025-02-25	1,20		4 650 000
Swedbank	2025-01-24	1,20		4 600 000
Swedbank	2025-10-24	1,19	250 000	4 700 000
Summa			250 000	13 950 000
Avgår kortfristig del				250 000
Summa långfristiga skulder				13 700 000

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna byggnadskostnader	500 000	500 000
	Förutbetalda årsavgifter	116 667	142 709
	Upplupna räntekostnader	14 010	21 712
	Övriga upplupna kostnader	113 735	226 922
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	744 412	891 343

NOTER

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>17 160 000</u>	<u>17 160 000</u>
	Summa ställda säkerheter	17 160 000	17 160 000

Åre 2021- 03 -16

Thorleif Jener

Per Roald

Håvard Jegerstedt

Erik Gustafsson

Johan Curman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3- 2021.

Deloitte AB

Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fresk i Åre
organisationsnummer 769611-8186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fresk i Åre för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

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

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

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

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fresk i Åre för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Östersund den 30/3- 2021

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor