

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Glassen

716415-1461

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens byggnader

Föreningen äger kv Glassen 3 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1980/1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Västerbotten.

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

Föreningens byggnader utgörs av radhus och flerbostadshus med husstommar av betong och fasadklädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 101. Den totala boytan är ca 8.278,5 kvm.

Flerbostadshus:

39 st 2 rum och kök

39 st 3 rum och kök

Radhus:

9 st 4 rum och kök

14 st 5 rum och kök

Gemensamma utrymmen:

Föreningen har även två kvartershus innehållande tvättstugor, fritidslokaler och undercentralen för fjärrvärme och el. Kvartershusen är även byggda så att de kan användas som skyddsrum.

Garagebyggnader finns och även öppna bilplatser med uttag för motorvärmare. *VA*

Förvaltning

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

Föreningens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det stadgeenliga beloppet 105.059 kr.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen anlagt nya asfaltytor på de 4 innergårdarna. Vid förråden har nya plattor gjorts, stuprörsledningar anslutits till befintligt avlopp samt armaturer har satts upp. Målningsarbete av fasader inkl balkonger, kvartershus, förråd, vindsydd och staket har påbörjats. Inför målning har entreprenör anlåtits för ytbyte av dåliga bräder till fasader, vindsydd och staket.

Avgifterna på lägenheterna höjdes med 3 % från och med april 2020.

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

Förändringar i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer.
Föreningen medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 137 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 6).¹³

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-11-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | | |
|---------------------|-----------|-------------|-----------------|
| Paul Nilsson | Ledamot | Ordförande | Vald t o m 2020 |
| Per-Anders Lindgren | Ledamot | Sekreterare | Vald t o m 2021 |
| Ulla Frank | Ledamot | | Vald t o m 2020 |
| Stina Kondén | Ledamot | | Vald t o m 2020 |
| Erland Forsmark | Ledamot | | Vald t o m 2021 |
| Erik Nilsson | Ledamot | | Vald t o m 2020 |
| Linda Tegblom | Ledamot | | Vald t o m 2021 |
| Lena Johansson | Suppleant | | Vald t o m 2020 |
| Veronica Ohlsson | Suppleant | | Vald t o m 2020 |

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

Revisorer


Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen

Marcus Sundberg (huvudansvarig)
Malin Åberg, suppleant Kristina Ahlenius

Valberedning

Maria Lindgren (sammankallande), Siv Bergqvist

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-06. 

| Flerårsöversikt | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 5 415 | 5 383 | 5 379 | 5 349 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -3 745 | -251 | 753 | 946 |
| Årsavgift per m2 bostadsarea (kr) | 632 | 628 | 628 | 628 |
| Lån per m2 bostadsarea (kr) | 3 353 | 2 821 | 2 883 | 2 952 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Soliditet (%) | 12 | 24 | 24 | 22 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 419 214 | 7 297 033 | 402 703 | -250 745 | 7 868 205 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -250 745 | 250 745 | 0 |
| Avsättning yttre rep.fond | | 105 059 | -105 059 | | 0 |
| Ianspråk. yttre rep.fond | | -475 000 | 475 000 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -3 744 573 | -3 744 573 |
| Belopp vid årets utgång | 419 214 | 6 927 092 | 521 899 | -3 744 573 | 4 123 632 |


Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| balanserad vinst | 521 899 |
| Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar | -342 462 |
| årets förlust | -3 744 573 |
| | -3 565 136 |

behandlas så att

| | |
|---|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering | 0 |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | -4 204 000 |
| i ny räkning överföres | 638 864 |
| | -3 565 136 |

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

| Resultaträkning | Not | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 5 414 898 | 5 382 828 |
| Övriga intäkter | | 57 842 | 1 607 |
| | | 5 472 740 | 5 384 435 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -7 539 435 | -3 053 769 |
| Övriga kostnader | | -277 216 | -230 055 |
| Personalkostnader | 4 | -230 661 | -141 710 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5, 6 | -848 040 | -830 988 |
| Övriga rörelsekostnader | 5 | 0 | -1 078 711 |
| | | -8 895 352 | -5 335 233 |
| Rörelseresultat | | -3 422 612 | 49 202 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -321 961 | -299 947 |
| | | -321 961 | -299 947 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 744 573 | -250 745 |
| Resultat före skatt | | -3 744 573 | -250 745 |
| Årets resultat | 7 | -3 744 573 | -250 745 |

| Balansräkning | Not | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|------------|-------------------|---------------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 25 963 361 | 25 576 605 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 132 197 | 82 242 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 0 | 112 413 |
| | | 26 095 558 | 25 771 260 |
| Summa anläggningstillgångar | | 26 095 558 | 25 771 260 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Aktuella skattefordringar | | 109 448 | 121 424 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 159 005 | 155 096 |
| | | 268 453 | 276 520 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 8 322 159 | 6 879 409 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 590 612 | 7 155 929 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 686 170 | 32 927 189 ¹⁵ |

| Balansräkning | Not | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 419 214 | 419 214 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 927 092 | 7 297 033 |
| | | 7 346 306 | 7 716 247 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 521 899 | 402 703 |
| Årets resultat | | -3 744 573 | -250 745 |
| | | -3 222 674 | 151 958 |
| Summa eget kapital | | 4 123 632 | 7 868 205 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 27 091 764 | 22 772 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 27 091 764 | 22 772 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 669 504 | 578 648 |
| Förskott från kunder | | 859 575 | 825 325 |
| Leverantörsskulder | | 1 171 997 | 255 412 |
| Övriga skulder | | 4 421 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 765 278 | 627 599 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 470 775 | 2 286 984 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 34 686 171 | 32 927 189 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

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

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

| | |
|--|---------|
| Vatten och avlopp | 50 år |
| Tak | 40 år |
| Fönster | 50 år |
| Kulvertar | 50 år |
| Garage | 50 år |
| Övrigt | 100 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-10 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

63

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med minst belopp 105.059 kr.


Inkomstskatter

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom i december 2010. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22% procent.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. 

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 5 234 050 | 5 199 293 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 285 790 | 288 475 |
| Avsättning inre reparationsfond | -104 941 | -104 941 |
| | 5 414 899 | 5 382 827 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och städ | 360 404 | 326 677 |
| Reparationer och underhåll | 4 691 731 | 475 697 |
| El | 104 879 | 139 447 |
| Uppvärmning | 922 826 | 826 786 |
| Vatten och avlopp | 323 642 | 254 727 |
| Snöröjning | 134 416 | 99 073 |
| Renhållning | 271 054 | 216 438 |
| Fastighetsskatt | 339 389 | 328 433 |
| Fastighetsförsäkring | 91 842 | 87 238 |
| Bredband | 148 201 | 151 051 |
| Kabel-TV | 151 052 | 148 202 |
| | 7 539 436 | 3 053 769 |

Not 4 Personalkostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Arvoden och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 195 290 | 118 616 |
| Övriga ersättningar till styrelsen | 2 000 | 0 |
| | 197 290 | 118 616 |
| Sociala kostnader | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 33 371 | 23 094 |
| | 33 371 | 23 094 |
| Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader | 230 661 | 141 710 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 377 683 | 41 627 292 |
| Inköp | 1 161 000 | 94 375 |
| Försäljningar/utrangeringar | | -1 343 984 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 41 538 683 | 40 377 683 |
| Ingående avskrivningar | -14 801 078 | -14 324 165 |
| Försäljningar/utrangeringar | | 265 273 |
| Årets avskrivningar | -774 244 | -742 186 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 575 322 | -14 801 078 |
| Utgående redovisat värde | 25 963 361 | 25 576 605 |
| Taxeringsvärden byggnader | 74 954 000 | 70 334 000 |
| Taxeringsvärden mark | 39 200 000 | 32 336 000 |
| | 114 154 000 | 102 670 000 |

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 505 675 | 1 534 154 |
| Inköp | 123 751 | 47 356 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -75 835 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 629 426 | 1 505 675 |
| Ingående avskrivningar | -1 423 433 | -1 410 466 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 75 835 |
| Årets avskrivningar | -73 796 | -88 802 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 497 229 | -1 423 433 |
| Utgående redovisat värde | 132 197 | 82 242 |

Not 7 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

| | 2019-07-01 | 2018-07-01 |
|--|----------------|----------------|
| | -2020-06-30 | -2019-06-30 |
| Årets resultat enligt resultaträkningen ovan | -3 744 573 | -250 745 |
| Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll | -105 059 | -105 059 |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | 4 204 000 | 475 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | 354 368 | 119 196 |

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 112 413 | 0 |
| Inköp | 3 503 588 | 112 413 |
| Omklassificeringar | -3 616 001 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 112 413 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 112 413 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkringspremie | 46 524 | 45 318 |
| Förutbetald bredbandsavgift/kabel-tv | 74 813 | 74 813 |
| Förutbetald renhållningsavgift | 33 868 | 34 965 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 3 800 | 0 |
| | 159 005 | 155 096 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-06-30 | Lånebelopp 2019-06-30 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank AB 2656526130 | 1,1 | 2025-10-24 | 4 885 450 | 5 136 326 |
| Swedbank AB 2858091099 | 1,59 | 2024-09-25 | 5 685 000 | 5 775 000 |
| Stadshypotek AB 479112 | 1,40 | 2020-09-30 | 6 478 505 | 6 621 677 |
| Stadshypotek AB 500606 | 1,34 | 2021-06-01 | 4 845 228 | 4 950 560 |
| Stadshypotek AB 535103 | 1,11 | 2021-06-30 | 867 085 | 867 085 |
| Stadshypotek AB 647610 | 0,97 | 2024-04-30 | 5 000 000 | 0 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -669 504 | -578 648 |
| | | | 27 091 764 | 22 772 000 |

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 24 413 748 kr. ¹³

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 33 427 300 | 33 427 300 |
| | 33 427 300 | 33 427 300 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda hyror | 447 141 | 387 292 |
| Uppvärmning | 28 746 | 28 825 |
| Upplupen ränta | 31 334 | 26 992 |
| Övriga upplupna kostnader | 258 055 | 184 490 |
| | 765 276 | 627 599 |

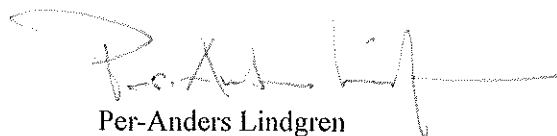
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 25 oktober brann det i ett av föreningens radhus, de ekonomiska konsekvenserna för föreningen är i dagsläget inte kända men anses vara begränsade.

16

Umeå 2020-10-30


Paul Nilsson
Ordförande


Per-Anders Lindgren


Ulla Frank


Stina Kondén


Erland Forsmark



Erik Nilsson


Linda Tegblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor


Malin Åberg
Föreningens revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glassen, org.nr 716415-1461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glassen för räkenskapsåret 1 juli 2019 till 30 juni 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningens revisors ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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


Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Föreningens revisors ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. *W*

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 tryggt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

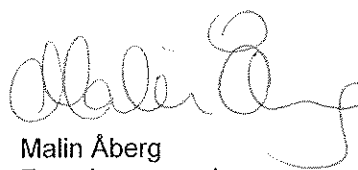
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Umeå den 4 november 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor



Malin Åberg
Föreningens revisor