

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Glassen

716415-1461

Räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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. 

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 målningsarbetet, som kom igång föreg år, fortsatt. I samband med målningen har dåliga brädor bytts ut på fasader och vindskydd.

Det var en brand i en lägenhet som därmed behövde repareras. Detta har därför påverkat årets driftkostnader markant. Styrelsen undersöker möjligheterna till försäkringsersättning för skadorna som branden orsakat.

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 19 november 2020, digitalt möte. På stämman deltog 26 personer där samtliga var röstberättigade medlemmar.

Covid-19 har inneburit att styrelsemötena har fått ställas om till digitala möten.


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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Målningen slutförs under hösten 2021. Då utförs även garantibesiktning av arbetet. För de ventilations- och fuktproblem som finns i garagen pågår utredning om hur dessa problem ska åtgärdas.

Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 135 personer. Föreningen medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 137 personer.

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-11-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Paul Nilsson	Ledamot	Ordförande	Vald till 2021
Per-Anders Lindgren	Ledamot	Sekreterare	Vald till 2021
Ulla Frank	Ledamot		Vald till 2022
Nils Petter Flemström	Ledamot		Vald till 2022
Erland Forsmark	Ledamot		Vald till 2021
Erik Nilsson	Ledamot		Vald till 2022
Linda Tegblom	Ledamot		Vald till 2021
Lena Johansson	Suppleant		Vald till 2022
Veronica Ohlsson	Suppleant		Vald till 2021

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen

Marcus Sundberg (huvudansvarig)
Malin Åberg, suppleant Kristina Ahlenius

Valberedning

Maria Lindgren (sammanställande), Siv Bergqvist

Stadgar

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

Flerårsöversikt	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning (tkr)	5 541	5 415	5 383	5 379
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 798	-3 745	-251	753
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	646	632	628	628
Lån per m2 bostadsarea (kr)	3 271	3 353	2 821	2 883
Soliditet (%)	4	12	24	24
Skuldränta (%)	1	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	419 214	6 927 092	521 899	-3 744 573	4 123 632
Disposition av föregående års resultat:			-3 744 573	3 744 573	0
Avsättning yttre rep.fond		342 462	-342 462		0
Ianspråk. yttre rep.fond		-4 204 000	4 204 000		0
Årets resultat				-2 798 335	-2 798 335
Belopp vid årets utgång	419 214	3 065 554	638 864	-2 798 335	1 325 297

Förslag till behandling av ansamlad förlust


Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	638 864
årets förlust	-2 798 335
	-2 159 471

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	342 462
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-3 065 554
i ny räkning överföres	563 621
	-2 159 471

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

Resultaträkning	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 540 588	5 414 898
Övriga intäkter		30 306	57 842
		5 570 894	5 472 740
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-6 882 011	-7 539 435
Övriga kostnader		-302 795	-277 216
Personalkostnader	4	-210 456	-230 661
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-661 421	-848 040
		-8 056 683	-8 895 352
Rörelseresultat		-2 485 789	-3 422 612
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 546	-321 961
		-312 546	-321 961
Resultat efter finansiella poster		-2 798 335	-3 744 573
Resultat före skatt		-2 798 335	-3 744 573
Årets resultat	7	-2 798 335	-3 744 573

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 336 161	25 963 361
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	97 976	132 197
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
		25 434 137	26 095 558
Summa anläggningstillgångar		25 434 137	26 095 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		103 084	109 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	126 630	159 005
		229 714	268 453
<i>Kassa och bank</i>		4 894 614	8 322 159
Summa omsättningstillgångar		5 124 328	8 590 612
SUMMA TILLGÅNGAR		30 558 465	34 686 170 

Balansräkning

Not 2021-06-30 2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		419 214	419 214
Fond för yttre underhåll		3 065 554	6 927 092
		3 484 768	7 346 306

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		638 864	521 899
Årets resultat		-2 798 335	-3 744 573
		-2 159 471	-3 222 674
Summa eget kapital		1 325 297	4 123 632

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	26 396 325	27 091 764
Summa långfristiga skulder		26 396 325	27 091 764

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	685 504	669 504
Förskott från kunder		878 571	859 575
Leverantörsskulder		700 264	1 171 997
Övriga skulder		6 873	4 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	565 630	765 278
Summa kortfristiga skulder		2 836 842	3 470 775

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 558 464 34 686 171 *1/2*

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, uttrangeras 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. 

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 framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositionen enligt föreningens underhållsplan.

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

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter bostäder	5 355 526	5 234 050
Hyror garage och parkeringsplatser	290 003	285 790
Avsättning inre reparationsfond	-104 941	-104 941
	5 540 588	5 414 899

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Fastighetsskötsel och städ	308 901	360 404
Reparationer och underhåll	4 009 003	4 691 731
El	108 247	104 879
Uppvärmning	840 770	922 826
Vatten och avlopp	430 146	323 642
Snöröjning	156 028	134 416
Renhållning	289 448	271 054
Fastighetsskatt	345 753	339 389
Fastighetsförsäkring	94 462	91 842
Bredband	148 200	148 201
Kabel-TV	151 052	151 052
	6 882 010	7 539 436

Not 4 Personalkostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	179 738	195 290
Övriga ersättningar till styrelsen	2 000	2 000
	181 738	197 290
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	28 718	33 371
	28 718	33 371
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	210 456	230 661

Not 5 Byggnader och mark

	2020-07-01	2019-07-01
	-2021-06-30	-2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	41 538 683	40 377 683
Inköp	0	1 161 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 538 683	41 538 683
Ingående avskrivningar	-15 575 322	-14 801 078
Årets avskrivningar	-627 200	-774 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 202 522	-15 575 322
Utgående redovisat värde	25 336 161	25 963 361
Taxeringsvärden byggnader	74 954 000	74 954 000
Taxeringsvärden mark	39 200 000	39 200 000
	114 154 000	114 154 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-07-01	2019-07-01
	-2021-06-30	-2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 629 426	1 505 675
Inköp	0	123 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 629 426	1 629 426
Ingående avskrivningar	-1 497 229	-1 423 433
Årets avskrivningar	-34 221	-73 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 531 450	-1 497 229
Utgående redovisat värde	97 976	132 197

Not 7 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2020-07-01	2019-07-01
	-2021-06-30	-2020-06-30
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	-2 798 335	-3 744 573
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-342 462	-105 059
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	3 065 554	4 204 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-75 243	354 368

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	112 413
Inköp	0	3 503 588
Omklassificeringar	0	-3 616 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0


Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetald försäkringspremie	47 938	46 524
Förutbetald bredbandsavgift/kabel-tv	74 813	74 813
Förutbetald renhållningsavgift	0	33 868
Övriga förutbetalda kostnader	3 880	3 800
	126 631	159 005

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-06-30	Lånebelopp 2020-06-30
Swedbank AB 2656526130	1,1	2025-10-24	4 619 515	4 885 450
Swedbank AB 2858091099	1,59	2024-09-25	5 595 000	5 685 000
Stadshypotek AB 479112	0,60	2023-09-30	6 335 333	6 478 505
Stadshypotek AB 500606	0,55	2023-06-01	4 739 896	4 845 228
Stadshypotek AB 535103	0,80	2025-06-30	867 085	867 085
Stadshypotek AB 647610	0,97	2024-04-30	4 925 000	5 000 000
			27 081 829	27 761 268
Kortfristig del			685 504	669 504

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 23 654 309 kr. 

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	33 427 300	33 427 300
	33 427 300	33 427 300

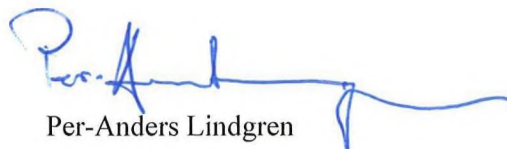
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förskottsbetalda hyror	425 361	447 141
Uppvärmning	30 122	28 746
Upplupen ränta	29 769	31 334
Övriga upplupna kostnader	80 379	258 055
	565 631	765 276 ✓

Umeå 2021- 10 - 27



Paul Nilsson
Ordförande



Per-Anders Lindgren



Ulla Frank



Nils Petter Flemström



Erland Forsmark



Erik Nilsson



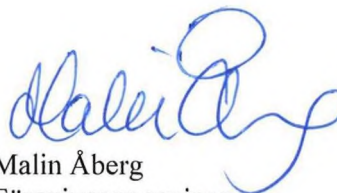
Linda Tegblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 10 - 28

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 2020 till 30 juni 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 att 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 2020 till 30 juni 2021 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 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 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 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.

Umeå den 28 oktober 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor



Malin Åberg
Föreningens revisor