

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a**  
763000-0193

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a, 763000-0193, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för 2020

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen bildades 1942. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01.

#### **Fastighetsuppgifter, lägenhetsfördelning mm**

Föreningen äger fastigheterna Skottön 2 och Älvkvarnen 5, Trollhättans kommun.

Under 2007 utfördes stambyte samt badrumsrenoveringar och under 2010 utfördes byte av fönster på nordsida samt fasadrenoveringar.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår fr.om. 20 mars 2014.

Årets taxeringsvärde 60 430 000 kr.  
Föregående års taxeringsvärde 60 430 000 kr.

Föreningens byggnader omfattar 102 lägenheter fördelade på 42 st ettor, 45 st tvåor och 15 st treor. Därutöver finns 1 uthyrd lokal, 1 delad lokal (fastighetsskötare och arkivrum), 1 delad lokal (föreningslokal och styrelsekontor) samt 42 parkeringsplatser.

Den totala bostadsytan uppgår till 5143 kvm och lokalytan 160 kvm.  
Total tomtarea uppgår till 9569 kvm.

Uppgift om bostadsyta per lägenhet enligt nedan:

1 r o k 40,5 kvm  
2 r o k 53,5 kvm  
3 r o k 69,0 kvm

Andelstalen för lägenheterna är fördelade enligt nedan:

1 r o k 0,787402%  
2 r o k 1,040148%  
3 r o k 1,341499%

Förmögenhetsvärde per 31 december 2020 framgår enligt nedan:

1 r o k 294 875 kr.  
2 r o k 389 527 kr.  
3 r o k 502 380 kr.



### **Styrelsen mm**

*Föreningens styrelse har under räkenskapsåret haft följande utseende:*

Jörgen Andersson	ordförande
Eva Sundin	kassör
Annette Eklund	sekreterare
Solweig Svensson	ledamot t.o.m. 2020-04-15
Loai Abdullah	ledamot fr.o.m. 2020-06-10
Daniel Iszak	ledamot fr.o.m. 2020-06-10
Patrik Haag	suppleant fr.o.m. 2020-06-10
André Olofsson	suppleant fr.o.m. 2020-06-10

*Föreningens revisorer har varit*

Lena Gustafsson, Concentra Revision AB	auktoriserad revisor, ordinarie
Marie-Louise Nordén, Concentra Revision AB	auktoriserad revisor, suppleant t.o.m. 2020-07-30
Maj-Lis Olsson	förtroendevald revisorssuppleant

*Valberedningen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning*

Lena Friberg  
Rickard Andersson

I tur att avgå ur styrelsen är:

Jörgen Andersson, Annette Eklund, Daniel Iszak och André Olofsson

Under året har 23 protokollförda sammanträden hållits.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Förvaltning / organisationsanslutning**

Föreningen är medlem i Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.

Löpande redovisning har skötts av Norberger Redovisning AB. I början av året övertogs redovisningen av Concentra Revision AB

Föreningen anlitat Svea Ekonomi för avisering av månadsavgifter och hyror.

### **Löpande verksamhet och förvaltning**

*Löpande verksamhet och förvaltning*

Genomförande av:

- Concentra Revision AB tar över som redovisningsbyrå
- Regelbundna brandskyddskontroller, enligt avtalet med Presto Brandsäkerhet AB.
- Fortsatt medlemsskap i Bostadsrätterna.
- Fortsatt bevakning av fuktskada på Domsagevägen 8. Under hösten har Skanska fortsatt reparationsarbetet.
- Fortlöpande reparationer av franska balkonger.
- ComHem, TV-utbudet blev digitalt fr.o.m. 8 september
- Föreningsstämman 2020 genomfördes 2020-06-10 via poströstning på grund av pandemin.
- Spolning av dagvattenledning.

*Förberedande arbeten av*

- Styrelsen tittar på möjligheten att byta ut alla franska balkongdörrar under 2022, beroende på pandemins utveckling.
- Uppdatering av föreningens ordningsregler.
- Omarbetning av föreningens parkeringskontrakt.
- Översyn av föreningens belysning till ett mer energibesparande alternativ.



#### Underhållsplan

Föreningen gör stadgeenlig avsättning till underhållsfonden motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Reservering (avsättning) enligt stadgarna till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 181 tkr, föregående år 181 tkr. Utöver stadgeenlig avsättning till underhållsfonden kan avsättning från tid till annan ske enligt beslut av föreningsstämman (resultatdisposition).

#### Personal

Föreningen har under året haft en fastighetsskötare anställd på heltid.

#### Ekonomi

Föreningen redovisar för räkenskapsåret en vinst på 696 tkr.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Baserat på kontraktsdatum har medlemsomsättningen under året varit 14 st.

Överlåtelser av lägenheter har under året skett enl följande:

- 9 st 1-rumslägenheter
- 4 st 2-rumslägenheter
- 1 st 3-rumslägenheter

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 829 kr/kvm och år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fr o m räkenskapsåret 2020 redovisas långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång som kortfristiga skulder.

Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla fastighetslån, vilka klassificeras som kortfristig skuld per balansdagen. Föreningens likviditet, exkl denna kortfristiga skuld, uppgår till 358%, föregående år 268%.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	4 720 744	4 697 271	4 700 826	4 720 277
Resultat efter finansiella poster	697 700	341 984	261 194	451 835
Soliditet, %	23	21	20	19
Eget kapital	7 720 902	7 024 642	6 684 035	6 424 251
- varav underhållsfond	6 545 350	6 364 060	5 911 029	5 382 770
Balansomslutning	33 730 434	33 675 448	33 992 170	34 494 790
Årsavgift bostäder per kvm, kr, */	829	829	829	829
Taxeringsvärde	60 430 000	60 430 000	42 753 000	42 753 000

\*/ Höjning av årsavgiften för bostäder verkställdt senast per 2015-06-01.

### Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Vid årets början	181 300	6 364 060	479 282	7 024 642
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till fond för yttre underhåll				-
Avsättning fond yttre underhåll enligt stadgar		181 290	-181 290	-
Årets resultat			696 260	696 260
<b>Vid årets slut</b>	<b>181 300</b>	<b>6 545 350</b>	<b>994 252</b>	<b>7 720 902</b>



## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	479 282
årets resultat före fondförändring	696 260
årets fondavsättning enligt stadgar	-181 289
Totalt	994 253
disponeras för	
balanseras i ny räkning	994 253
	994 253

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 720 744	4 697 271
Övriga rörelseintäkter		25 983	12 908
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 746 727</b>	<b>4 710 179</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,4,5	-2 353 704	-2 479 850
Personalkostnader	6	-580 564	-633 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-704 173	-704 173
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 638 441</b>	<b>-3 817 864</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 108 286</b>	<b>892 315</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-410 586	-550 331
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-410 586</b>	<b>-550 331</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>697 700</b>	<b>341 984</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>697 700</b>	<b>341 984</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 440	-1 376
<b>Årets resultat</b>		<b>696 260</b>	<b>340 608</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	27 808 367	28 454 914
Inventarier, verktyg och installationer	9	173 290	230 916
Summa materiella anläggningstillgångar		27 981 657	28 685 830
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 319 654	1 319 654
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 319 654	1 319 654
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 301 311</b>	<b>30 005 484</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		-	3 203
Övriga fordringar		97 679	125 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 549	59 331
Summa kortfristiga fordringar		174 228	187 937
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 254 895	3 482 027
Summa kassa och bank		4 254 895	3 482 027
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 429 123</b>	<b>3 669 964</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 730 434</b>	<b>33 675 448</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		181 300	181 300
Fond för yttre underhåll		6 545 350	6 364 060
Summa bundet eget kapital		6 726 650	6 545 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		297 992	138 674
Årets resultat		696 260	340 608
Summa fritt eget kapital		994 252	479 282
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 720 902</b>	<b>7 024 642</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	-	25 281 046
Summa långfristiga skulder		-	25 281 046
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 281 046	674 952
Leverantörsskulder		226 747	222 631
Skatteskulder		20 111	11 490
Övriga skulder		119 192	124 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	362 436	335 974
Summa kortfristiga skulder		26 009 532	1 369 760
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 730 434</b>	<b>33 675 448</b>





## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av  
föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från  
räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror  
har inte räknats om.

### Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande  
till balansomslutningen.

#### Genomsnittlig räntekostnad

Årets räntekostnad i procent av genomsnittlig skuld till kreditinstitut

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över  
tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-67
-Inventarier, verktyg och installationer	5-30

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	4 263 876	4 263 876
Intäkter el	167 904	167 904
Intäkter golvvärme	26 136	26 136
Intäkter kabel-TV	119 952	119 952
Intäkter förråd	12 100	14 300
Intäkter parkering	50 400	50 400
Intäkter lokaler	37 200	37 200
Intäkter administration och övrigt	43 176	17 503
<b>Summa</b>	<b>4 720 744</b>	<b>4 697 271</b>



### Not 3 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift	145 758	140 454
Fastighetsskatt	2 300	2 300
<b>Summa</b>	<b>148 058</b>	<b>142 754</b>

### Not 4 Underhåll och reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga reparationer och underhåll	119 094	150 565
Kostnad trädgård och p-plats	3 323	16 202
Brandsäkerhet	5 366	5 213
<b>Summa</b>	<b>127 783</b>	<b>171 980</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsförsäkring	74 782	71 686
Kabel-TV	133 223	130 024
Administrations-, tele-, data- och revisionskostnad mm	186 314	197 449
Momskostnad förvaltning egen regi	105 671	110 647
Energideklaration		39 000
Reparation och underhåll (ej fastighet)		7 376
Drift och förbrukning	10 721	15 655
Vatten och avlopp	311 962	325 002
El och fjärrvärme	1 161 117	1 196 374
Renhållning	94 073	71 903
<b>Summa</b>	<b>2 077 863</b>	<b>2 165 116</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Män	1	1
Kvinnor		
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar:	457 050	472 145
<b>Summa</b>	<b>457 050</b>	<b>472 145</b>
Sociala kostnader	122 352	160 918
(varav pensionskostnader)	17 567	13 368

u~

## Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	410 586	550 331
<b>Summa</b>	<b>410 586</b>	<b>550 331</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 898 961	36 898 961
	36 898 961	36 898 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 444 047	-7 797 500
-Årets avskrivning enligt plan	-646 547	-646 547
	-9 090 594	-8 444 047
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 808 367</b>	<b>28 454 914</b>
Taxeringsvärden		
Byggnad	41 136 000	41 136 000
Mark	19 294 000	19 294 000
	60 430 000	60 430 000

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	693 964	603 993
-Nyanskaffningar		89 971
	693 964	693 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-463 048	-405 422
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-57 626	-57 626
	-520 674	-463 048
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>173 290</b>	<b>230 916</b>

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 319 654	1 319 654
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 319 654</b>	<b>1 319 654</b>

### Specifikation värdepapper

Nordea Stratega 10. Marknadsvärdet uppgår till 1 723 687 kr (1 684 569 kr).

h-

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, enligt amorteringsplan	506 214	674 952
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, villkorsändring	24 774 832	
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		2 699 808
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		22 581 238
	<b>25 281 046</b>	<b>25 955 998</b>

Långgivare är Nordea, aktuell räntesats uppgår till 0,304 % med villkorsändring 2021-09-30.

Föreningens enda fastighetslån är föremål för villkorsändring under år 2021 (nästkommade räkenskapsår), varför hela skulden redovisas som kortfristig skuld.

Enligt nuvarande amorteringsplan så amorteras 674 952 kr om året, vilket innebär att under nästkommade räkenskapsår amorteras 674 952 kr, år 2 till år 5 amorteras totalt 2 699 808 kr medan återstoden, 21 906 286 kr amorteras senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har ingått avtal med Nordea avseende Ränteswap (ett finansiellt instrument enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden). En ränteswap möjliggör förändring av räntebindningen på en skuld eller en tillgång utan att förändra den underliggande skulden eller tillgången.

Föreningens tecknade avtal gällande Ränteswap är följande:

OTC Ränteswap, avtalsdag 2012-02-16, förfalldag 2021-06-30, nominellt belopp 7 000 000 kr.

Baserat på föreningens villkor för lån och avtal Ränteswap har föreningens genomsnittliga ränta beräknats till 1,46 % (1,72 %) per analysdagen 31 december 2020.

Föreningens genomsnittliga räntekostnad för år 2020 uppgår till 1,60 %, föregående år 2,09 %.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bokslut, årsredovisning, administration samt revision	67 250	52 500
Kompskuld och sociala avgifter	1 404	1 355
Semesterlön och sociala avgifter	72 406	51 633
Arvode styrelsen och sociala avgifter	121 671	121 671
Förutbetalda årsavgift	99 705	108 815
	<b>362 436</b>	<b>335 974</b>

## Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 972 000	32 972 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 972 000</b>	<b>32 972 000</b>

### Eventalförpliktelser

Ansvarsbelopp Fastigo	6 238	6 472
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>6 238</b>	<b>6 472</b>

*A*

## Underskrifter

Trollhättan den 29/3-21

  
Jörgen Andersson

  
Eva Sundin

  
Annette Eklund

  
Loai Abdullah



Daniel Iszak

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2021

  
Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a, org.nr 763000-0193

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Trollhättan den 29 mars 2020

  
Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor