



VÄNER
FÖRVALTNING



Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand

769636-8062



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand Karlstad

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

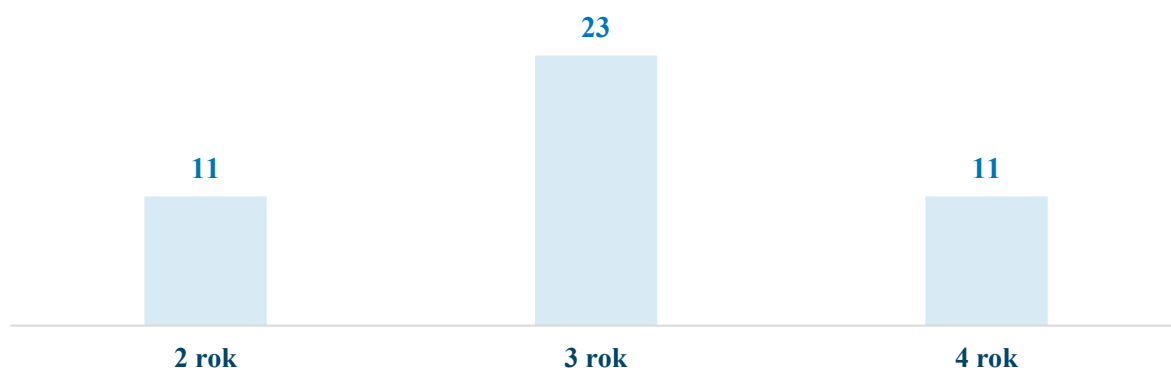
Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på föreningens tomträtt Karlstad Fören 1 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens tomträttsfastighet Karlstad Fören 1 består av ett flerbostadshus i 12 våningar med totalt 45 bostadsrättslägenheter, en gästlägenhet och ett gemensamt garage med 50 p-platser under byggnaden. Föreningens fastighet urholkas av en 3D-fastighet, Fören 3, inrymmande ett äldreboende i 4 våningar samt del av markplan. Byggnaden består av sammanlagt 17 våningar inkluderat både Brf Orrholmsstrand (Fören 1) och äldreboendet (Fören 3). Byggnationen har pågått under 2018 och 2019. Byggnation av föreningens fastighet har pågått under 2019 och 2020, inflyttning har skett från och med oktober 2020.

Lägenhetsfördelning:



Den totala boytan är ca. 3 545 m².

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen enligt underhållsplan, första året görs dock avsättning enligt ekonomisk plan. Se §24 i föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars-Erik Olsson	Ledamot	Ordförande
Anna-Carin Wahlström	Ledamot	
Mats Tågmark	Ledamot	
Maria Frykblom	Suppleant	

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

Styrelsen har under 2020 hållit två protokollförda sammanträden.

Inga ersättningar har utbetalats under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Urban Johansson, WeAudit Sweden AB	Ordinarie
WeAudit Sweden AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-09.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Värmlands Fastighetservice	Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV och bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
SOS Alarm	Brandlarm

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar. 44 av 45 bostadsrätter har tillträtts under året, den sista har tillträde i mitten av februari 2021. Under året har inga överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning av lägenheterna har skett med början i oktober 2020 varvid avskrivning av fastigheten började. Föreningen tar enligt entreprenadavtal över intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. För 2020 är kassaflödet negativt till större del beroende på byggavräkningar. Det är styrelsens bedömning att kassalikviditeten kommer att vara positiv från 2022 när samtliga byggavräkningar är avklarade.

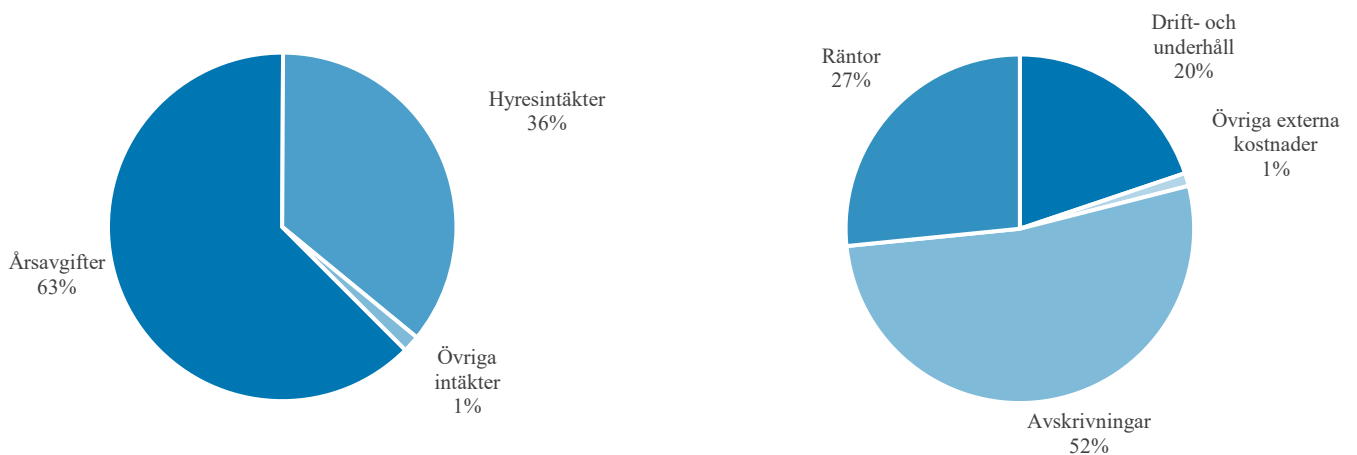
Årsavgifter

Årsavgifterna för 2020 uppgår till ca. 652 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för el och vatten, debiteras efter faktisk förbrukning.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 efter fastställt värdeår. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Fördelning intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkts- och kostnadsposterna finns i noterna på sida 10–12.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2018/19 (15 mån)
Nettoomsättning	607	0
Resultat efter finansiella poster	-339	0
Balansomslutning	191 555	112 229
Lån per m ² bostadsyta	14 000	0
Årsavgift per m ² bostadsyta	652	0
Soliditet (%)	71,3	2,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 425 000		2 425 000
Inbetalda insatser	134 525 000		134 525 000
Årets resultat		-338 880	-338 880
Belopp vid årets utgång	136 950 000	-338 880	136 611 120

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 140 175 000 kr. Den sista lägenheten har tillträde i februari 2021 varvid den sista delen av insatskapitalet betalas in.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Årets resultat	-338 880
Återstår till föreningsstämmans förfogande	- 338 880

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	37 200
I ny räkning överföres	-376 080
	-338 880

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	606 795	0
Övriga rörelseintäkter	3	9 607	0
Summa rörelseintäkter		616 402	0
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-189 465	0
Övriga externa kostnader		-11 514	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 347	0
Summa rörelsekostnader		-701 326	0
Rörelseresultat		-84 924	0
Finansiella poster			
Resultat från andelar i aktieföretag	5	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 956	0
Summa finansiella poster		-253 956	0
Resultat efter finansiella poster		-338 880	0
Årets resultat		-338 880	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	189 304 653	0
Pågående nyanläggning	7	0	105 735 469
Summa materiella anläggningstillgångar		189 304 653	105 735 469
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiebolag	8	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		189 354 653	105 785 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		232 750	0
Summa kortfristiga fordringar		232 750	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 967 567	6 443 818
Summa kassa och bank		1 967 567	6 443 818
Summa omsättningstillgångar		2 200 317	6 443 818
SUMMA TILLGÅNGAR		191 554 970	112 229 287

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		136 950 000	2 425 000
Summa bundet eget kapital		136 950 000	2 425 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-338 880	0
Summa fritt eget kapital		-338 880	0
Summa eget kapital		136 611 120	2 425 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	31 733 700	0
Summa långfristiga skulder		31 733 700	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	17 896 300	58 123 185
Leverantörsskulder		181 883	0
Skatteskulder		160 610	0
Övriga skulder		4 340 863	51 681 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		630 494	0
Summa kortfristiga skulder		23 210 150	109 804 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 554 970	112 229 287

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2018-10-05 -2019-12-31 (15 mån)
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-338 880	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		500 347	0
Resultat efter finansiella poster		161 467	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-384 328	151 579
Förändring av leverantörsskulder		181 883	0
Förändring av kortfristiga skulder		-46 397 557	51 529 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-46 438 535	51 681 102
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-84 069 531	-105 735 469
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-84 069 531	-105 785 469
Finansieringsverksamheten			
Byggnadskreditiv		-58 123 185	58 123 185
Upptagna lån		49 630 000	0
Inbetalda insatser		134 525 000	2 425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		126 031 815	60 548 185
Årets kassaflöde		-4 476 251	6 443 818
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 443 818	0
Likvida medel vid årets slut		1 967 567	6 443 818

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Karlstad Fören 1 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Nya Orrholmsbolaget 2 AB, 559187-8151, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 7 618 572 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Fastighetslån

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2018-10-05 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	385 712	0
Hyror garage och parkeringsplatser	221 083	0
Summa	606 795	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2018-10-05 -2019-12-31
Övriga intäkter	8 357	0
Övernattningslägenhet	1 250	0
Summa	9 607	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2020	2018-10-05 -2019-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	18 578	0
Hiss	3 765	0
El	28 296	0
Fjärrvärme	38 843	0
Renhållning	29 778	0
Vatten och avlopp	3 874	0
Fastighetsförsäkring	7 877	0
Bevakning och larm	4 882	0
Kabel-tv och bredband	21 450	0
Övrigt	32 122	0
Summa	189 465	0

Not 5 Resultat från andelar i aktiebolag

	2020	2018-10-05 -2019-12-31
Erhållna utdelningar	0	-43 860 951
Nedskrivningar	0	43 860 951
Summa	0	0

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering byggnad	189 805 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 805 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-500 347	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 347	0
Utgående redovisat värde	189 304 653	0
Taxeringsvärde Fören 1		
Taxeringsvärden byggnader	20 961 000	0
Taxeringsvärden mark	15 750 000	0
Summa	36 711 000	0
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	189 304 653	0
Summa	189 304 653	0

Not 7 Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 735 469	0
Årets investeringar	84 069 531	105 735 469
Omklassificering byggnad	-189 805 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	105 735 469
Utgående redovisat värde	0	105 735 469

Not 8 Andelar i aktiebolag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Förvärv	0	43 910 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	43 910 951
Årets nedskrivningar	0	-43 860 951
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-43 860 951
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

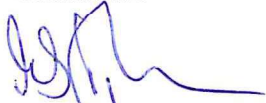
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank hypotek AB	1,25	2025-11-25	0	14 830 000
Swedbank hypotek AB	1,17	2023-11-24	0	17 400 000
Swedbank hypotek AB	1,08	Rörligt 3 mån	0	17 400 000
			0	49 630 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-17 896 300
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				31 733 700

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 496 000 årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 47 148 000 kr.

Karlstad 2021-05-10



Lars-Erik Olsson
Ordförande



Mats Tågmark
Ledamot



Anna-Carin Wahlström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-02



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand, org.nr 769636-8062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mitt 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 en grund för mina 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 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 Bostadsrättsföreningen Orrholmsstrand för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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

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, viktiga 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.

Karlstad den 216 2021



Urban Johansson

Auktoriserad revisor