

Årsredovisning för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN

793200-0297

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31



BRF Törnrosens lusthus och grillplats 18 februari 2021

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖRNROSEN, 793200-0297, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet,

Östersund Törnrosen 13 i Östersunds kommun förvärvades 1956-01-10.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Krondikesvägen 18A-F.

Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2686 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 27 parkeringsplatser och 4 garage. Föreningen hyr endast ut parkerings- och garageplatser till de boende.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök.

Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos länsförsäkringar Jämtland. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat en ny 2020 vilken sträcker sig tom år 2030. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder

2020-01-01-

2020-12-31

-Årlig kontroll av alla brandsläckare i källare och garage.

-Nytt yttertak, inspekterat och godkänt.

-Klippning stora syrenhäcken norr och väst+ beskärning

av buske bakom lusthuset

-Målning av hela lekställningen och rutschkanan

-Byte av element i trapphus F

2019-01-01-

2019-12-31

-Lekplaten ombyggd och besiktigad och godkänd av besiktningsman

-Byte av mätsystem för hushållsel och nytt avtal med Infometric om mätning av elförbrukning

-Justering och byten av dörrstängare i källarkorridoren

-Reparation av mangel i mangelrummet

-Trimning av stora syrenhäcken mot norr och väst

-Nytt staket/insynskydd mot Krondikesvägen

-Fyra pallakragar för egenodling uppsatta vid lusthuset

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning har föreningen tecknat med Riksbyggen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen från och med 2020-01 tecknat avtal med Purple & Brown AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-07-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-01-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-11-29. Föreningen har sitt säte i Östersund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag
Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 49 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6.

Antalet medlemmar som utträtt under året är 5.

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 50.

Under året har 2 överlåtelser skett.

Följande lägenheter har fått ny ägare under 2021:

LGH 35, Krondikesvägen 18 B, april

LGH 2, Krondikesvägen 18 F, september

I föreningen fanns det i slutet av 2021 två lägenheter som var uthyrda i andra hand.

Lågenhetsinnehavarna får betala 397 kr/månad i avgift till föreningen för andrahandsuthyrningen.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavare vid ny pantsättning med 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2021-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

<i>Namn</i>	<i>Funktion</i>
Oscar Runius	ledamot/ordförande/omvald
Marianne Hansson	ledamot/omvald
William Andersson	ledamot/omvald
Elisabeth Palmqvist	ledamot/nyval
Pernilla Persson	suppleant/nyval
Estelle Åkerblom	suppleant/nyval
Jan Loberg	Adjungerad styrelseledamot
Anna-Karin Isberg	Valberedning
Eva-Britt Wallén	Valberedning

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10st + konstituerande styrelssammanträde. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.
Föreningen har tecknats av två ledamöter i förening.

Då föreningens interna revisor bad att få lämna sitt uppdrag vid föregående års stämma beslutades om att anlita extern revisor.
Extern revisor Niklas Malmgren/Deloitte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ordnade två aktivitetstillfällen för medlemmarna under 2021, vårstädning i juni och glöggmingel i december.

Ett antal medlemmar har också hjälpt till och skött gräsklippningen under sommaren 2021.

Föreningens vinst för 2021 har minskat med 130 Tkr i jämförelse med föregående år. Förändringen består främst i att kostnader för löpande underhåll och skötsel ökat med 115 Tkr.

Föreningen uppvisar dock fortsatt ett positivt resultat.

I resultatet för år 2021 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

I föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr. om. 1 januari 2021. I samband med budgetarbetet inför 2022 beslutades om en höjning av årsavgifterna med 2 %.

Underhåll av fastigheten som genomförts under året där kostnaden dels belastat resultat för verksamheten, dels är upptaget som tillgång i form av fastighetsförbättring.

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>Månad</i>	<i>Kostnadsfört/Tillgångsfört</i>	<i>Anskaffningsvärde/</i>
			<i>Kostnad kr</i>
Isolering av taket	juni	Tillgång	168 750
Utbyte av armaturer utomhus, i trappor och i källare	september	Tillgång	20 226
Förstärkning av takstolar i sophuset samt nya belysnings- armaturer	december	Kostnad	25 363

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av undercentral	2022
Byte av termostater och avstängningar	2022

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 940 391	1 932 257	1 792 426	1 754 628
Resultat efter finansiella poster	242 794	369 125	45 858	-156 432
Soliditet, %	-14	-17	-29	-29
Genomsnittlig årsavgifter per kvm bostadsrättsyta, kr	642	630	606	467
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 720	3 784	2 907	2 952
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,0	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad, % **	134,5	135	160	154
Fastighetens belåningsgrad taxeringsvärde %, ***	37	38	29	

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

*** Fastighetens belåningsgrad i förhållande till taxeringsvärde definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. (Nytt nyckeltal för 2020 varför jämförbara siffror från tidigare år än 2019 saknas)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	140 200	755 203	-2 787 015	369 125
Disposition enl				
Avsättning till yttre fond		59 670	-59 670	
Balanseras i ny räkning			369 124	-369 125
Årets resultat				242 794
Vid årets slut	140 200	814 873	-2 477 561	242 794

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 234 767, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-2 477 561
årets resultat	242 794
Totalt	-2 234 767
disponeras för	
avsättning yttre fond	59 670
balanseras i ny räkning	-2 294 437
Summa	-2 234 767

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 940 391	1 932 257
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 940 391	1 932 257
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 187 113	-1 072 724
Personalkostnader	3	-91 869	-84 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-313 545	-278 290
Summa rörelsekostnader		-1 592 527	-1 435 805
Rörelseresultat		347 864	496 452
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-105 070	-127 327
Summa finansiella poster		-105 070	-127 327
Resultat efter finansiella poster		242 794	369 125
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		242 794	369 125
Skatter			
Årets resultat		242 794	369 125

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 430 593	7 539 314
Inventarier, verktyg och installationer	7	834 160	860 008
Summa materiella anläggningstillgångar		8 264 753	8 399 322
Summa anläggningstillgångar		8 264 753	8 399 322
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	100 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 137	134 226
Summa kortfristiga fordringar		151 137	234 488
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		878 021	561 978
Summa kassa och bank		878 021	561 978
Summa omsättningstillgångar		1 029 158	796 466
SUMMA TILLGÅNGAR		9 293 911	9 195 788

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		140 200	140 200
Fond för yttre underhåll		814 873	755 203
Summa bundet eget kapital		955 073	895 403
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 477 561	-2 787 015
Årets resultat		242 794	369 125
Summa fritt eget kapital		-2 234 767	-2 417 890
Summa eget kapital		-1 279 694	-1 522 487
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		218 786	237 299
Summa avsättningar		218 786	237 299
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 821 240	9 991 992
Summa långfristiga skulder		9 821 240	9 991 992
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		170 752	170 752
Leverantörsskulder		88 089	94 263
Skatteskulder		1 236	726
Övriga skulder		19 349	18 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 153	204 642
Summa kortfristiga skulder		533 579	488 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 293 911	9 195 788

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	347 864	496 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	313 545	278 290
	661 409	774 742
Erlagd ränta	-105 070	-127 327
Betalda skatter	510	-1 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	556 849	645 483
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	83 350	-136 205
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	44 084	-10 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	684 283	498 376
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-178 976	-2 899 638
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-178 976	-2 899 638
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		2 500 000
Amortering av låneskulder	-170 752	-145 752
Inre fond	-18 513	-21 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-189 265	2 332 610
Årets kassaflöde	316 042	-68 652
Likvida medel vid årets början	561 979	630 631
Likvida medel vid årets slut	878 021	561 979

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp med varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 50-100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-75 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-75 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>ÅR</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	67
-Inventarier	5
-Fönster	33
-Badrum	50
-Sophus	20
-Lusthus	20
-Lägenhetsdörrar	50
-Balkonger	40
-Elmätare	20
-Elinstallation	20
-Takbyte	75
-Isolering vind	75
-Ny belysning fastighet	10

Övriga redovisningsprinciper

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 459 kr per lägenhet. Föreningen har fått nya taxeringsvärden för hyreshus år 2019 som kommer att gälla fram till år 2021.

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

<i>Nettoomsättning</i>	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 725 588	1 691 928
Hyror parkeringsplatser	81 000	80 850
Hyror garage	21 600	18 000
Hyror hobbyrum	11 340	11 340
Avgifter andrahandsuthyrning	5 826	18 479
Pant- och överlåtelseavgifter	6 783	8 009
Vidarefakturerad elförbrukning	87 854	98 710
Övriga intäkter	400	4 940
S:A	1 940 391	1 932 256

Not 3 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar:	73 775	74 913
(varav hustomteuppdrag)	17 275	26 000
Summa	73 775	74 913
Sociala kostnader	18 094	9 878

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	113 327	109 351
Värme	358 777	290 816
Vatten och avlopp	92 081	75 324
Teknisk förvaltning	27 180	26 424
Städning och renhållning	31 179	29 304
Yttre skötsel	54 501	22 150
Sophämtning	69 628	68 095
Reparation och underhåll av fastighet	75 591	40 411
Bredband/TV	114 071	113 622
Övriga fastighetskostnader	29 832	13 686
Fastighetsförsäkring	57 415	54 912
Fastighetsskatt	62 178	61 818
Programvaror	4 040	6 314
Ekonomisk förvaltning	84 219	95 292
Serviceavgift till brf-organisation	5 520	5 410
Bankkostnader	4 589	5 063
Kontroll-provnings- och stämpelavgifter		43 780
Övriga kostnader	2 889	10 952
S:A	1 187 017	1 072 724

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader	105 070	127 327
Summa	105 070	127 327

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 123 894	11 224 257
-Nyanskaffningar	178 976	2 899 637
	<u>14 302 870</u>	<u>14 123 894</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 584 580	-6 332 129
-Årets avskrivning enligt plan	-287 697	-252 452
	<u>-6 872 277</u>	<u>-6 584 581</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 430 593	7 539 313
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	27 090 000	27 090 000
varav byggnader:	19 890 000	19 890 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 272 330	1 272 330
Vid årets slut	<u>1 272 330</u>	<u>1 272 330</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-412 322	-386 484
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-25 848	-25 838
Vid årets slut	<u>-438 170</u>	<u>-412 322</u>
Redovisat värde vid årets slut	834 160	860 008

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Amortering inom 1 år	170 752	170 752
Amortering inom 2-5 år	683 008	683 008
Amortering efter 5 år	<u>8 967 480</u>	<u>9 138 232</u>
S:A långfristiga skulder	9 821 240	9 991 992

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2022	Skuld per 2021-12-31
Handelsbanken	2024-12-30	0,97	120 752	7 566 992
Handelsbanken	2026-03-01	1,25	<u>50 000</u>	<u>2 425 000</u>
S:A			170 752	9 991 992

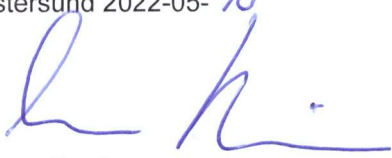
Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10279000	10 279 000

Underskrifter

Östersund 2022-05-10



Oscar Runius
Styrelseordförande



William Andersson
Styrelseledamot



Marianne Hansson
Styrelseledamot



Elisabeth Palmqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-11



Niklas Malmgren
Godkänd revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Törnrosen
organisationsnummer 793200-0297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Törnrosen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Törnrosen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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:

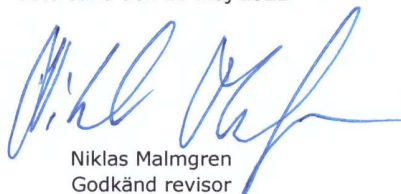
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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, 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.

Östersund den 11 maj 2022



Niklas Malmgren
Godkänd revisor