

Bostadsrättsföreningen Kina i Örnsköldsvik
Org.nr 789600-0697

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kina i Örnsköldsvik (org.nr 789600-0697) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kina10 i Örnsköldsvik, byggd år 1962 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västernorrland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m2</u>
22	lägenheter (bostadsrätt)	1 245
1	lokaler (bostadsrätt)	32
3	lokaler (hyresrätt)	305
10	garage	
29	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. På stämman deltog 20 medlemmar av 23 röstberättigade. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

På grund av Covid-19 har föreningen haft postomröstning och Teams-möten under coronatiden.

Föreningen hade vid årets slut 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

JB HS SL BD A TAZ

Stefan Wiberg	ordförande
Tatjana Drozdova	vice ordförande
Siv Ingman	sekreterare
Joakim Berglund	ledamot
Björn Dannberg	ledamot
Heléne Öhman	ledamot
Tomas Sandin	ledamot till 24.11.2021

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma var 4 styrelseledamöter: Stefan Wiberg, Siv Ingman, Joakim Berglund och Björn Dannberg.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Stefan Wiberg, Tatjana Drozdova, Siv Ingman samt Hélene Öhman, två i förening.

Revisor har varit Gunilla Bergqvist med Birgitta Ohlsson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har varit Erik Holmlund och Sofia Sandin (till 01.11.2021).

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Styrelsen för Brf Kina.

Några städdagar har föreningen haft, när medlemmar har städat och utfört mindre reparationer runt hela fastigheten och i alla driftsrum samt målat och reparerat förrådet på uteplatsen. Dessutom har rabatterna utökats och planterats med perenner, klematisar, körsbärsträd, svartvinbärsbuskar. Vårlökar har satts inför våren 2022. Under vinterperioden har medlemmar utfört snöskottning och sandning nära huset.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär att de ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras som tillgångar ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond, 150 000 kr, följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes i september 2021.

JB SW BD SI dsh

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	OVK besiktning
2018	Fönsterbyte i fastigheten enligt HSBs projekt och byte av matta i hyreslokaler (HSB Södra Norrland).
2019	OVK besiktning. Fönsterbesiktning 190114 efter installation.
2020	Reparation av värmecentral och anordnade av digital uppkoppling mot Övik Energi för driftsövervakning av fjärrvärmecentral och värmekabel dygnet runt/året om. Reparation i tvättstuga efter brand i torkskåp förberedd på sådant sätt (med trefashandske) att vid framtida utbyte av fläkt kan föreningen göra det själv eller byta till avfuktare. Isolering och asbestsanering av en del ytterväggar på fastigheten. Reparation av garagetak och delvis av elledningar i huset.
2021	Avslutat tillbyggnaden av balkonger mot gården genom att besiktning av konstruktionen genomförts av TM Konsult, kontrollplan inlämnats till kommunens bygglovsavdelning och slutbesked beviljats av byggnadsnämnden. Delvis reparerat garagetak, målat stuprör och garagefasad. Målat och iordningställt uteförråd. Bytt elledningar i båda trapphusen. Installerat brandvarnare i källare och trappor. Undersökt felet i skyddsrum och förberett åtgärder. Rensat husets ventilationssystem, rekommendationer har lämnats till lägenhetsinnehavarna om vilka fel som ska åtgärdas före OVK. Ny fläkt har installerats på taket. Tidigare fläkt var trasig.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Reparation av skyddsrum enligt protokoll från MSB. Fortsätter utredningen om nytt fristående soprum. Underhåll av taket, brandluckor samt undersöka förutsättningarna för installation av solceller. Byte av gammal vattenmätare mot digital enl. Miva. Byte av dörröppnare på entrédörrar.

Föreningen fortsätter med självförvaltning och förberett provschema för fastighetsskötsel från 1 januari 2022.

Förväntad framtida utveckling

Någon avgiftshöjning för medlemmar genomfördes varken 2020 eller 2021 och

JB SLW BD A dr. Kpm

är inte aktuellt 2022.

I budget för 2022 ingår 150 000 kr för avsättning till underhållsfond.
Årsavgiften är i genomsnitt 688 kr/m² 2022.

Motivering till att inte höja avgifterna: Föreningen klarar finansieringen av löpande underhåll samt höjning av taxebundna kostnader utan någon avgiftshöjning.

Medlemsinformation

Av föreningens 22 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar i Bostadsrättsföreningen Kina vid räkenskapsåret slut var 29.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1303	1 292	1 294	1 280	1 273
Rörelseresultat i tkr	291	323	317	258	333
Resultat efter finansiella poster i tkr	265	301	292	245	324
Soliditet %	59	55	51	45	56
Årsavgift/kvm* i kr	688	693	693	682	675
Driftskostnad/kvm i kr	381	436	433	439	495
Räntekostnad/kvm i kr	14	15	18	11	9
Bankskuld/kvm i kr	990	1 043	1 019	1 071	470

* Årsavgiften består av årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknade på den totala ytan av fastigheten som bas.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 års nyckeltal har inte ändrats, dvs. full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren är inte möjlig.

110 J13 SW BD AI d. 8/12

Förändringar i eget kapital

Här redovisats förändringar av eget kapital mellan åren 2020 och 2021.

Eget kapital	Tillskott medlemmar	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 332	140 438	16 422	1 699 079	208 966	301 071
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	301 071	-301 071
Inbetalda tillskott	38 160					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				150 000	-150 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-98 000	98 000	
Årets resultat						265 243
Belopp vid årets utgång	47 492	140 438	16 422	1 751 079	458 037	265 243

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 699 079
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	150 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-98 000
Fondbehållning vid årets slut	1 751 079

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	458 037
Årets resultat	265 243
Summa	723 280

Balanseras i ny räkning	723 280
--------------------------------	----------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

JB SW BD si d. 2/2

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 303 399	1 291 623
Summa rörelseintäkter		1 303 399	1 291 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-749 401	-689 830
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 013	-133 796
Underhåll enligt plan	Not 5	-98 000	-3 628
Personalkostnader och arvoden	Not 6	0	-47 627
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningar	Not 7	-115 045	-93 878
Summa rörelsekostnader		-1 012 459	-968 760
Rörelseresultat		290 940	322 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12	3 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 644	-23 300
Övriga finansiella poster	Not 8	-3 065	-1 830
Summa finansiella poster		-25 697	-21 793
Årets resultat		265 243	301 071

JB SW BD ↑ E. J. m

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 610 277	2 455 322
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	381 000
Summa materiella anläggningstillgångar		3 610 277	2 836 322
Summa anläggningstillgångar		3 610 277	2 836 322
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		0	58 874
Övriga kortfristiga fordringar/Skattekonto		8 746	40 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	46 892	28 184
Summa kortfristiga fordringar		55 638	127 209
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	885 067	1 350 428
Summa kassa och bank		885 067	1 350 428
Summa omsättningstillgångar		940 705	1 477 637
Summa tillgångar		4 550 982	4 313 959

JB SW BD A J. K.

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillskott		47 492	9 332
Insatser		140 438	140 438
Upplåtelseavgifter		16 422	16 422
Fond för yttre underhåll		1 751 079	1 699 079
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 955 431	1 855 939
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		458 037	208 966
Årets resultat		265 243	301 071
<i>Summa fritt eget kapital</i>		723 280	510 037
Summa eget kapital	Not 13	2 678 711	2 375 308
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 595 188	1 650 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	0	75 541
Leverantörsskulder/Upplupna kostnader	Not 18	64 421	3 658
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 252	3 010
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	16 038	13 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	192 372	192 778
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 872 271	1 938 651
Summa skulder		1 872 271	1 947 982
Summa eget kapital och skulder		4 550 982	4 313 959

HB JB SH BD  

Noter

Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer
--------------	--

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagens och bokföringslagens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betygande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,4% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

JB SW BD A d. Xp -

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	856 029	856 029
	Årsavgifter lokaler	28 406	28 404
	Hysesintäkt lokaler	263 961	260 668
	Hysesintäkt garage och bilplatser	146 000	145 810
	Hysesintäkt övrigt	4 057	4 200
	Hysesrabatter	0	-6 615
	Överlåtelse och pantförskrivningsavgifter	4 560	2 839
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	386	288
		1 303 399	1 291 623

Not 3	Driftskostnader	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Reparationer	-108 328	-69 202
	El	-33 558	-34 302
	Uppvärmning	-236 736	-230 608
	Vatten	-82 370	-76 013
	Renhållning	-24 813	-22 716
	TV, bredband, IP-telefoni	-22 945	-20 852
	Serviceavtal	-2 699	-7 843
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-157 552	-141 687
	Försäkringar	-26 886	-31 172
	Fastighetsskatt	-50 980	-49 738
	Övriga driftskostnader	-2 534	-5 697
		749 401	-689 830

Not 4	Övriga externa kostnader	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Externt revisionsarvode	-7 960	-11 177
	Förvaltningskostnader	-40 000	-97 121
	Kostnader överlåtelse och panter	0	-3 624
	Föreningsverksamhet	0	-700
	Kontorsutrustning och -material	0	-703
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 753	-4 394
	Konsulter	0	-5 176
	Medlemsavgifter HSB	0	-10 900
	Medlemsavgifter Brf Kina	1 700	0
		-50 013	-133 796

JB SW BD JI d. x

Not 5	Underhåll enligt plan	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Reparation av byggnad	-98 000	-3 542
	Reparation av mark/gemensamma ytor	0	-86
		-98 000	-3 628

Not 6	Personalkostnader och arvoden	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	0	-37 500
	Revisionsarvode	0	-1 000
	Sociala avgifter	0	-9 127
	Utbildning		0
		0	-47 627

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Byggnader	-115 045	-93 878
	Summa avskrivningar	-115 045	-93 878

Not 8	Övriga finansiella poster	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Bankavgifter	-3 065	-1 830
		3 065	-1 830

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 953 644	3 826 832
	Omklassificering	381 000	0
	Årets investering byggnader/Fönsterkomplettering	889 000	126 812
	Ingående anskaffningsvärde mark	140 500	140 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 364 144	4 094 144
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-1 638 822	-1 544 944
	Årets avskrivningar byggnader	-115 045	-93 878
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 753 867	-1 638 822
	Utgående bokfört värde	3 610 277	2 455 322
	Bokförda värden byggnader	3 469 777	2 314 822
	Bokförda värden mark	140 500	140 500

JB SW BD J. Xper

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	8 600 000	2 720 000	11 320 000	11 320 000
Lokaler	1962	1 320 000	510 000	1 830 000	1 830 000
		9 920 000	3 230 000	13 150 000	13 150 000

Ställd säkerhet för byggnaden och mark redovisas i Not 14.

Not 10	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	381 000	0
	Pågående investering balkong	0	381 000
	Omklassificering till byggnader och mark	0	0
	Omklassificering till byggnader, balkonger	-381 000	
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	381 000

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetald försäkring	31 508	26 886
	Förutbetald kabel-TV och bredband	5 529	1 298
	Förutbetalt HSB	5 541	0
	Diverse mindre poster	4 314	0
		46 892	28 184

Not 12	Bankmedel	2021-12-31	2020-12-31
	SBAB	3 999	3 987
	SEB 1	352 180	1 244 000
	SEB 2	528 888	91 441
	Swedbank	0	11 000
		885 067	1 350 428

Not 13	Eget kapital						
		Tillskott medlemmar	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	9 332	140 438	16 422	1 699 079	208 966	301 071
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	301 071	-301 071
	Inbetalda tillskott	38 160					
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				150 000	-150 000	
	Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-98 000	98 000	
	Årets resultat						265 243
	Belopp vid årets utgång	47 492	140 438	16 422	1 751 079	458 037	265 243

JB H BD M J X SW

Not 14	Skulder till kreditinstitut			2021-12-31	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SEB Bolån 45032477	1,30%	2022-12-28	663 938	36 062
	SEB Bolån 46023269	0,95%	2022-09-28	931 250	0
				1 595 188	36 062

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0
 Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 200 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 359 000

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	1 706 250	1 706 250
Summa ställda säkerheter	1 706 250	1 706 250

Not 15	Medlemmarnas inre fond	2021	2020
	Ingående värde	75 541	83 541
	Uttag	-75 541	-8 000
	Utgående värde	0	75 541

Not 16	Aktuell skatteskuld	2021-12-31	2020-12-31
	Årets beräknade skatteskuld, avser fastighetsskatt	4 252	3 010
		4 252	3 010

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Mervärdeskatt	16 038	13 664
	Övriga kortfristiga skulder	0	9 332
		16 038	22 996

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna el, vatten, värme, renhållning	64 421	47 000
	Upplupna räntekostnader	0	2 976
	Upplupen revision	0	10 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	192 372	132 802
		256 793	192 778

Underskrifter

HB JB SL BD J. d. Jm -

Örnsköldsvik 30/03 2022



Björn Dannberg



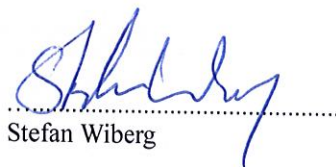
Joakim Berglund



Siv Ingman



Helena Öhman

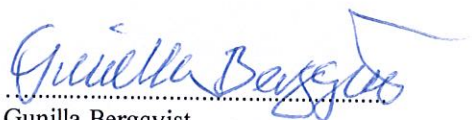


Stefan Wiberg



Tatjana Drozdova

Revisionsberättelsen har avgivits 30/03 2022



Gunilla Bergqvist

Revisor vald av föreningsstämma

Till Revisorn i Brf Kina i Örnsköldsvik

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Kina i Örnsköldsvik för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2021. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen hade informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap, 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betraktas som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Örnsköldsvik den 17/2 2022

BRF Kina i Örnsköldsvik


Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kina i Örnsköldsvik, org.nr.789600-0697

Rapport om årsredovisningen	Revisorns ansvar
Uttalanden Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kina i Örnsköldsvik för år 2021. 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisors ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor har fullgjort sitt 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 realistisk alternativ till att göra något annat.	Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar Uttalanden Utöver revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kina i Örnsköldsvik för år 2021 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 Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. De revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalanden. Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvar 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Revisorns 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 någon 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 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 revisorn professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att revisorn 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 revisorn uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för revisorns uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ömsköldsvik den 30/03 2022



Gunilla Bergqvist

Av föreningen vald revisor