

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ranka

769628-8856

Räkenskapsåret

2020

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

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Värmdö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gustavsberg 1:487 i Värmdö kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 132 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 901 m². Föreningen disponerar över 112 parkeringsplatser varav 112 i garage. Av dessa p-platser är 15 p-platser försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum/gemensamhetslokal som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också nio hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, garage, utrymme för källsortering av sopor, lägenhetsförråd i källarplan, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd, kabel för bredband med telefoni och TV, varmvattenmätare, samt två st extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:63 tillsammans med Gustavsberg 1:467 (Brf Prunus). Gemensamhetsanläggning omfattar infartsgata (Maja Snis gata) samt gångbana och förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstalen är fastställda och är 1/2.

Väsentliga servitut

Servitut avseende väg, gång- och cykelväg belastar fastigheten. Ledningsrätt avseende vatten och avlopp, belastar fastigheten.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 701 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 56 kr/m³.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller till den 30 juni 2023. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen gäller till den 31 december 2022. Avtalet förlängs med 24 månader i taget.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 108 000 kronor per år.

Köldmedelkontroll betalas av Entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 3 415 000 kronor (3 415 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Under året har 21 (sex) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Föreningen har tecknat nytt avtal med JM@home avseende teknisk och ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 212 (211).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 24 juni 2020 haft följande sammansättning:

Peter Johannisson	Ledamot	Ordförande
Eva Nielsen	Ledamot	
Christoffer Johansson	Ledamot	
Tove Steinholtz	Ledamot	
Tony Kiiskinen	Ledamot	
David Nielsen	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Anette Åkerblom (ledamot) och Jenny Corradino (suppleant) ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie

Huvudansvarig Per Andersson

Valberedning

June Boström Sammankallande
Linda Sundvall

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2016.

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	204	376	298
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>3 446</u>	<u>3 446</u>	<u>1 730</u>
Resultat exkl avskrivningar tkr	3 650	3 840	2 028
Årets amorteringar tkr	<u>-3 415</u>	<u>-3 415</u>	<u>-1 708</u>
Årets likvidöverskott tkr	235	425	320

Nyckeltal

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	8 343	8 356	4 842
Resultat efter finansiella poster, tkr	204	376	298
Soliditet, %	74,81	74,29	73,18
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	48 767	49 116	49 464
Lån per kvm boarea, kr	12 217	12 562	12 907
Genomsnittliga skuldränta %	0,95	0,95	0,96
Fastighetens belåningsgrad %	25,10	25,60	26,00

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	221 978 000	140 002 000	173 000	124 621	375 601
Disposition av föregående års resultat:			297 030	78 571	-375 601
Årets resultat					203 687
Belopp vid årets utgång	221 978 000	140 002 000	470 030	203 192	203 687

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande (kronor):

Balanserat resultat	203 192
Årets resultat	203 687
	406 879
Disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll	297 030
Balanseras i ny räkning	109 849
	406 879

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	8 343 244	8 356 412
Övriga rörelseintäkter	3	108 125	0
Summa rörelseintäkter m.m.		8 451 369	8 356 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 527 727	-2 387 369
Övriga externa kostnader	5	-826 300	-754 966
Personalkostnader	6	-222 387	-175 277
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 504 908	-3 463 670
Summa rörelsekostnader		-7 081 322	-6 781 282
Rörelseresultat		1 370 047	1 575 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 719	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 168 079	-1 199 529
Resultat efter finansiella poster		203 687	375 601
Resultat före skatt		203 687	375 601
Årets resultat		203 687	375 601

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	482 846 667	486 293 115
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	51 657	68 889
Inventarier, verktyg och installationer	9	183 620	0
Summa materiella anläggningstillgångar		483 081 944	486 362 004
Summa anläggningstillgångar		483 081 944	486 362 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 674	76 870
Övriga fordringar	10	1 626 968	1 508 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	292 089	234 540
Summa kortfristiga fordringar		1 966 731	1 819 541
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 966 731	1 819 541
SUMMA TILLGÅNGAR		485 048 675	488 181 545

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		361 980 000	361 980 000
Fond för yttre underhåll		470 030	173 000
Summa bundet eget kapital		362 450 030	362 153 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		203 192	124 621
Årets resultat		203 687	375 601
Summa fritt eget kapital		406 879	500 222
Summa eget kapital		362 856 909	362 653 222
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 14	76 500 000	120 962 500
Summa långfristiga skulder		76 500 000	120 962 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	12, 14	44 462 500	3 415 000
Leverantörsskulder		144 199	142 167
Skatteskulder		136 000	118 000
Övriga skulder		4 299	10 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	944 768	880 626
Summa kortfristiga skulder		45 691 766	4 565 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		485 048 675	488 181 545

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	6 593 434	6 593 434
Årsavgifter bredband	348 480	348 641
Årsavgifter varmvatten	226 297	274 957
Hyror lokaler	14 200	15 200
Hyror garage och parkeringsplatser	1 097 519	1 088 128
Hyror övriga objekt	51 405	26 322
Övriga intäkter	11 909	9 731
	8 343 244	8 356 413

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Erhållna bidrag	108 125	0
	108 125	0

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 059	10 062
Snöröjning och sandning	0	13 032
Entrémattor	53 636	53 409
Bevakningskostnader	10 833	3 479
Reparationer och underhåll	212 665	111 946
El	238 056	242 858
Värme	353 665	521 538
Vatten	806 948	745 000
Avfallshantering	223 546	223 592
Grovavfall	78 391	2 644
Fastighetsförsäkringar	56 357	45 973
Digitala tjänster	406 570	345 836
Fastighetsskatt	68 000	68 000
	2 527 726	2 387 369

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Serviceavtal	53 913	9 954
Gemensamhetsanläggning	7 644	-4 484
Förbrukningsinventarier	13 798	26 869
Förbrukningsmaterial	34 875	19 258
Hyses- och kundförluster	853	56
Larm	14 438	17 350
Ekonomisk förvaltning	128 376	128 000
Extra debitering ekonomisk förvaltning	2 188	625
Teknisk förvaltning	538 376	482 856
Övriga förvaltningskostnader	700	0
IT-tjänster	3 088	3 088
Konsultarvoden	0	19 688
Bankkostnader	2 200	3 845
Revisionsarvode	25 000	28 750
Övriga externa kostnader	850	19 111
	826 299	754 966

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsesarvode och sociala avgifter		
Styrelsearvode	172 250	136 500
Sociala kostnader	50 137	38 777
	222 387	175 277

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 470 000	491 470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 470 000	491 470 000
Ingående avskrivningar	-5 176 885	-1 730 437
Årets avskrivningar	-3 446 448	-3 446 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 623 333	-5 176 885
Utgående redovisat värde	482 846 667	486 293 115
Taxeringsvärden byggnader	169 800 000	169 800 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	213 800 000	213 800 000
Bokfört värde byggnader	404 950 278	408 396 726
Bokfört värde mark	77 896 389	77 896 389
	482 846 667	486 293 115

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 111	0
Inköp	0	86 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 111	86 111
Ingående avskrivningar	-17 222	0
Årets avskrivningar	-17 222	-17 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 444	-17 222
Utgående redovisat värde	51 667	68 889

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	224 848	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 848	0
Årets avskrivningar	-41 228	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 228	0
Utgående redovisat värde	183 620	0

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Entreprenören	0	110 677
Klientmedelskonto Handelsbanken	1 626 965	1 397 454
Skattekonto	3	0
1 626 968	1 508 131	

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	38 193	37 261
Förutbetald bredband	124 380	58 779
Förutbetald mätningkostnader	27 550	27 063
Förutbetald alarm	10 594	0
Upplupen intäkt varmvatten	88 872	111 437
Övriga förutbetalda kostnader	2 500	0
292 089	234 540	

Not 12 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2020-12-31	2019-12-31
Nästa års amortering	1 000 000	3 415 000
Nästa års omförhandlade lån	43 462 500	0
Summa kortfristig del av föreningens lån	44 462 500	3 415 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	76 500 000	120 962 500
Summa skuld till kreditinstitut	120 962 500	124 377 500

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek*	0,85	2021-06-30	43 462 500	45 877 500
Stadshypotek	0,89	2022-06-30	38 750 000	39 250 000
Stadshypotek	1,12	2023-06-30	38 750 000	39 250 000
			120 962 500	124 377 500

Kortfristig del av långfristig skuld	44 462 500	3 415 000
--------------------------------------	------------	-----------

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2021 om sammanlagt 43 462 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	728 788	661 315
Uppvärmning	62 282	73 251
El	25 118	25 625
Upplupet styrelsearvode	76 214	68 814
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	23 946	21 621
Upplupet revisionsarvode	28 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	420	0
	944 768	880 626

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	129 500 000	129 500 000
	129 500 000	129 500 000

Värmdö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Johannisson
Ordförande

Eva Nielsen
Ledamot

Christoffer Johansson
Ledamot

Tove Steinholtz
Ledamot

Tony Kiiskinen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-25 16:14:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Leveranskanal: E-post

BRF RANKA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-24 14:35:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Lennart Johannisson

Datum

Peter Johannisson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-24 13:23:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA NIELSEN

Datum

Eva Nielsen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-24 13:27:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTOFFER JOHANSSON

Datum

Christoffer Johansson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-24 15:43:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOVE STEINHOLZ

Datum

Tove Steinholtz

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-24 14:40:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TONY KIISKINEN

Datum

Tony Kiiskinen

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ranka, org.nr 769628-8856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ranka för år 2020.

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ranka för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

2021-05-25 16:15:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post