



Årsredovisning 2020
Brf Rovfågeln
Org. 769614-8233

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress: Hertigvägen 2-18, Blommensvägen 180-190, 126 52 HÄGERSTEN
rovfageln@gmail.com www.rovfageln.se

Föreningen förvaltas av:
Simpleko AB, org.nr 559108-7738
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Handwritten signatures and initials:
Two large signatures at the top right.
A signature below them.
The initials "TB" below that.
The initials "DF" and another signature at the bottom right.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-19.

Föreningens fastigheter består av 4 flerbostadshus på adresserna Hertigvägen 2-18 samt Blommensbergsvägen 180-190. Fastigheten Rovfågeln 1 byggdes 1949 och har värdeår 1949. Fastigheten Kungsörnen 1 byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden utgör för närvarande 441 200 kr per år. Avtalet kommer vara oförändrad från och med det nya avtalet som gäller till 2027.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 6539 kvm, varav 5422 kvm utgör bostadsrättsyta, 599 kvm utgör hyresrättsyta och 513 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
18 st 1 rum och kök
49 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 90 upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.

Föreningen har 17 uthyrda lokaler och förråd.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Trygg Hans. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Underhållsplan för föreningen upprättades under 2015. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering hus C	2010
Fönsterrenovering	2011
Byte liggande stammar	2011
Installation fastighetsnät	2013
Låssystem	2015
Underhållsplan	2015
OVK	2015
El renovering till 3-fas samt förberett eluttag för bergvärme	2017
Utbyte/renovering av samtliga portar	2017
Upprustning hyresrätter	2017
Snygga upp stenläggningarna vid entréerna Blommensbergsvägen 180 - 190	2018
Putsade vitmålade ytorna kring portarna	2018
Ommålning av soprums dörrar	2018
Byte ut husnummerbelysningen	2018
Målning av trapphus	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Cell
DF M
TR

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-07-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar fastställdes vid föreningsstämman 2018-09-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms län och-kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 128 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 128. Under året har 5 överlåtelse och 1 upplåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 479 kr. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut om 10% av PBB/år.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Ljung	ledamot/Ordf.
Tomas Bokström	ledamot/Kassör
Paul Crisp	ledamot
Cecilia da Mata	ledamot
Rasiha Delilbasic	ledamot
Daniel Falk	ledamot
Lars Björnsson	suppleant
Emelie Nilsson	suppleant

Till **revisor** har Torbjörn Nordin, Grant Thornton, valts.

Valberedningen består av Josefin Johansson och Ida-Maria Classon.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Händelser under räkenskapsåret

Följande händelser önskar styrelsen informera om avseende räkenskapsåret:

- Vi har övertagit 3 st hyresrätter. En har sålts och de 2 andra renoveras och byggs om inför försäljning efter årsskiftet.
- Ny entré med ståldörr till Pannrummet. Pannrumsgruppen bildad.
- Stockholm Stad tar hand om vårt matavfall.
- Underhållsmålning av samtliga fönster- och balkong-snicerier.
- 2 st skyddsrum öppnade och sanerade inför installation av 35 st mindre förråd avsedda för boende som endast har 1 förråd.
- Föreningens förråd vid Hertigvägen 2 rensat från en massa onödiga saker.
- Ny entré för boende vid rampen Blommensbergsvägen 180, brickläsare installerad.
- Inlett samarbete med Vantörs Bleck & Plåt för årlig taköversyn.

Föreningens resultat för år 2020 är - 1 317Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var - 1 696 Kkr. Föreningens enskilt största kostnadspost utöver avskrivningarna är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat. Vilket har ett samband med en lägre förhandlad räntenivå vid villkorsändring av lån samt årets och föregående års amorteringar som sänkt fastighetens belåningsgrad vilket kommer ge en lägre räntekostnad ytterligare på sikt.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 1 804 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 487 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

TR
DF
Call
M

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelsen har föreningen ett negativt kassaflöde med -4 434 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 8 525 Kkr. Föreningen har god likviditet och hade vid räkenskapsårets slut 2 745 Kkr i sparade medel att använda för kommande underhåll.

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.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 705 039	14 443 801	615 168	-16 026 334	-1 695 660	83 042 014
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			394 947	-394 947		
Balanseras i ny räkning				-1 695 660	1 695 660	
Upplåtelse	967 222	2 652 778				3 620 000
Årets resultat					-1 316 855	-1 316 855
Belopp vid årets utgång	86 672 261	17 096 579	1 010 115	-18 116 941	-1 316 855	85 345 159

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	5 269	5 394	5 750	5 637	5 619
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 317	-1 696	-2 305	-3 976	-1 554
Soliditet, %	70,8	65,6	65,7	64,4	61,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	708	708	776	783	785
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 252	7 903	8 077	8 281	9 555
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 985	15 966	16 261	15 951	15 932
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,40	1,70	1,90	2,22	2,23
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,9	35,7	35,9	35,7	40,2

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

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

Handwritten notes and signatures: "DF", "ML", "Cell", "TD", and a signature.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-18 116 941
Årets resultat	-1 316 855
	<hr/>
	-19 433 796
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	394 947
Ur yttre fond ianspråk tas	-354 904
I ny räkning överföres	-19 473 839
	<hr/>
	-19 433 796

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

DF
TB
M
C
R

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	5 266 845	5 394 439
Övriga rörelseintäkter		2 100	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 268 945	5 394 439
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 726 135	-4 067 518
Övriga externa kostnader	4	-399 643	-284 507
Personalkostnader	5	-135 622	-171 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 803 937	-1 806 227
Summa rörelsens kostnader		-6 065 337	-6 329 395
Rörelseresultat		-796 392	-934 956
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13 392	16 079
Räntekostnader		-533 855	-776 783
Summa finansiella poster		-520 463	-760 704
Resultat efter finansiella poster		-1 316 855	-1 695 660
Årets resultat		-1 316 855	-1 695 660

DF
TB
CDL
R

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	103 768 840	100 148 840
Yttre fond	1 010 115	615 168
Summa bundet eget kapital	104 778 955	100 764 008
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-18 116 942	-16 026 335
Årets resultat	-1 316 855	-1 695 660
Summa fritt eget kapital	-19 433 797	-17 721 995
Summa eget kapital	85 345 158	83 042 013
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	19 541 505	39 938 495
Summa långfristiga skulder	19 541 505	39 938 495
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14 358 937	2 486 537
Leverantörsskulder	421 067	225 353
Aktuell skatteskuld	3 032	0
Övriga skulder	46 405	84 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 761 199	783 819
Summa kortfristiga skulder	15 590 640	3 580 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	120 477 303	126 561 025

DF
PC
CDH

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-796 392	-934 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 803 937	1 806 227
Erhållen ränta mm	13 392	16 079
Erlagd ränta	<u>-533 855</u>	<u>-776 783</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	487 082	110 567
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-129 657	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-26 499	20 184
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	195 714	-49 509
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-55 771</u>	<u>123 035</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	470 869	204 277
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	967 222	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 652 778	0
Ändring skulder kreditinstitut	<u>-8 524 590</u>	<u>-933 091</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 904 590	-933 091
Förändring av likvida medel	-4 433 721	-728 814
Likvida medel vid årets början	<u>7 178 426</u>	<u>7 907 240</u>
Likvida medel vid årets slut	2 744 705	7 178 426

DF
Cell
H

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel inkl yttre skötsel	233 052	118 382
	Städ	160 298	168 671
	Snöröjning	28 908	77 142
	Reparation och underhåll	1 002 666	1 342 302
	El/Gas	92 637	92 386
	Fjärrvärme	980 178	1 083 889
	Tomträttsavgälder	441 200	441 200
	Vatten	155 971	149 423
	Sophämtning	160 025	140 200
	Fastighetsskatt	174 819	200 876
	Fastighetsförsäkring	70 477	60 933
	Övriga driftkostnader	225 904	192 114
	Summa driftkostnader	3 726 135	4 067 518

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Arvode ekonomisk förvaltning	194 685	191 978
	Revisionsarvode	25 125	28 250
	Konsult och juridiska kostnader	39 270	11 086
	It-tjänster	14 585	8 209
	Kostnader för styrelse-, medlems-, och årsmöten	3 207	16 612
	Serviceavgift brf organisation	6 732	6 684
	Inkassokostnader hyror och avgifter	1 805	2 957
	Övriga försäljningskostnader	43 500	0
	Bankkostnader	8 259	10 517
	Övriga externa kostnader	62 475	8 214
	Summa övriga externa kostnader	399 643	284 507

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	108 524	136 500
	Sociala kostnader	27 098	34 643
	Summa personalkostnader	135 622	171 143

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DF" and "H".

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	135 451 787	135 451 787
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 451 787	135 451 787
	Ingående avskrivningar	-16 511 267	-14 749 510
	Årets avskrivningar	-1 761 757	-1 761 757
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 273 024	-16 511 267
	Utgående redovisat värde	117 178 763	118 940 520
	Redovisat värde byggnader	117 178 763	118 940 520
	Summa redovisat värde	117 178 763	118 940 520
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	131 649 000 63 893 000	131 649 000 63 893 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	637 999	637 999
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	637 999	637 999
	Ingående avskrivningar	-548 342	-503 872
	Årets avskrivningar	-42 180	-44 470
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-590 522	-548 342
	Utgående redovisat värde	47 477	89 657
Not 8	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	62 500	62 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 500	62 500
	Utgående redovisat värde	62 500	62 500

Handwritten signatures and initials:
DF R

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	79 124	54 602
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	49 853	47 890
	Förutbetald tomträttsavgäld	110 300	110 300
	Kabel tv/ Bredband	43 155	43 141
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 432	255 933

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	178 900
	Amortering efter 5 år	19 541 505	39 759 595
	Summa långfristiga skulder	19 541 505	39 938 495

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB 20 570 229	2021-09-14	0,73	57 772	14 358 937
SBAB 31 110 998	2024-08-15	0,78		11 542 400
SBAB 31 110 890	2024-05-10	0,81		7 999 105
Summa			57 772	33 900 442
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				-57 772
Lån för villkorsändring under 2021				-14 301 165
Summa långfristiga skulder				19 541 505

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen ränta lån	24 554	48 647
	Upplupen fjärrvärme	120 464	146 006
	Upplupen el	8 313	2 466
	Övriga upplupna kostnader	132 143	118 802
	Förutbetalda avgifter och hyror	475 725	467 898
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	761 199	783 819

DF H

17

DF H

DF H

NOTER

Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	54 700 000	54 700 000
Summa ställda säkerheter	54 700 000	54 700 000

Stockholm 2021- 05-10


Torbjörn Ljung


Tomas Bokström


Paul Crisp

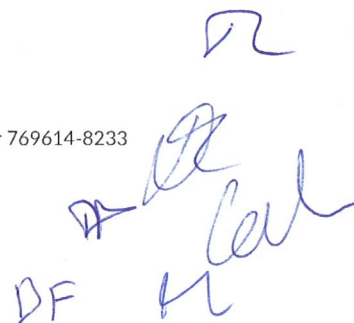

Daniel Falk


Cecilia Da Mata


Rasilma Delilbasic

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2021.


Torbjörn Nordin
Auktoriserad revisor


DF H C

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Rovfågeln
Org.nr. 769614-8233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rovfågeln för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra 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 BRF Rovfågeln för år 2020 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

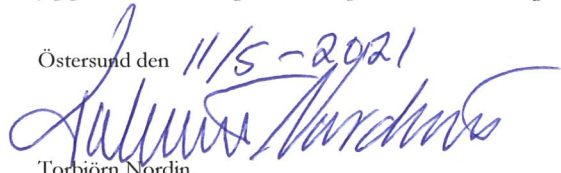
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 11/5-2021



Torbjörn Nordin

Auktoriserad revisor