

ÅRSREDOVISNING 2020



**BRF KONTROLLANTEN
2020**



Frösövägen 13



Södra Strandvägen 7



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kontrollanten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Östersund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ulf Sigvard Bäckman	Ordförande
Li Chatrine Höckertin	Sekreterare
Ulla Britta Hessel	Ledamot
Karl Åke Viktorsson	Ledamot
Märta Marianne Wilhelmsson	Ledamot

Karin Maria Almstedt Lilja	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Hjelm	Ordinarie Extern	Hellström & Hjelm Revision AB
-------------	------------------	-------------------------------

Valberedning

Mats Höckertin	Sammankallande
Michael Swén	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GUBBÅKERN 11	1992	Östersund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

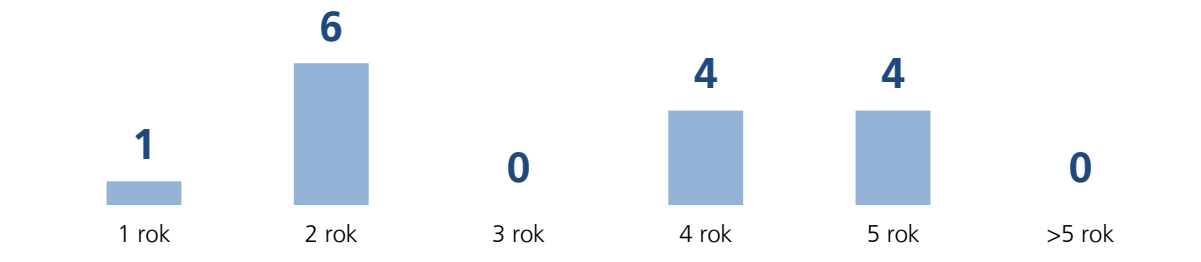
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 224 m², varav 1 136 m² utgör lägenhetsyta och 88 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Frösövägen 13

Kommentar

Styrelserum / Intill pannrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK och rensning av kanaler FV 13, SS 7	2020	Lagkrav
Energibesiktning	2020	Enl lag
Altan vid frösövägen 13 färdigställt	2020	Enl plan
Dialog och samarbete med Ösd kommun	2020	Häck vid frösövägen 13
Rep dagvattenled samt dränering	2019	Frösövägen 13
Rep av avlopp under kryppgrund	2018	Sa Strandvägen
Översyn och rep av värmesystemet i båda husen	2018	
Montering av trappa ner till pannrum	2017	Säkerhetsåtgärd
Komplettering av el i styrelserum	2017	Samt mont av proj.
Dräneringssystem FV 13, SS 7	2017	Lövfångare på stuprör
Nytt staket vid tv.stugan S.Strandvägen	2017	
Plantering av träd efter SS7	2017	Enl ök med Ösd kommun
Installation av fiber och Tv-lösning / Telia	2017	Kollektivt avtal
Byte av säkerhetsventil i fjärrvärmväxlare Frösöv.	2017	Läckande,samt höjt värdet till 2,5bar
Fönsterbyten	2016	Södra Sv 7, Frösöv 13
Nyplantering av träd	2016	Frösöv 13
Tilläggsisolering av vinden Frösövägen 13	2015	
Avverkning av träd Frösövägen 13	2015	
Belysning lgh-förråd vinden Södra Strandvägen	2015	
Nya el-serviser 3-fas båda fastigheterna. Ny belysning i lgh-förråd.	2014	
Tilläggsisolering av vinden Södra Stransvägen	2014	
Demontering och reparation av ventilationsfläkt till Fotvården.	2014	
Uteplats med stenplattor och spalje samt staket mot vägen Södra Strandvägen	2014	
Målning av källarlokal, klinker på golv i korridorer och tvättstuga.	2014	
Renovering av trappa/entre Salong Chanell	2013	
Omläggning och renovering av stenmur vid Fotvården	2013	
Borttagning av buskar vid husgavlar	2013	S:a Strandvägen
Förläggning av betongplattor vid gavlar	2013	S:a Strandvägen
Asfaltering framför fastighetsingång samt omläggning av dagvattenbrunn.	2013	
Rep av trasiga tegelpannor	2013	S:a Strandvägen
Rensning av ventilationskanaler samt sotning	2013 - 2014	
Vattenskada under badkar i lgh hos Rose-Marie, som spridit sig till 3 intilliggande lägenheter.	2013	Brf - Självrisk ?kr
Håltagning och montering av ventil i yttervägg i källare	2013	S:a Strandvägen
Renov. av trapppräge mellan husen	2012	
Byte av samtliga termostater	2012	
Nya torktumlare i båda husen	2012	

Påbörjat diskussion om häck eller ej S: Strandv.	2012	S:a Strandv. Häck eller ej / Beslut tas 2013,
Rensning/kapning av buskage mellan husen	2012	
Byte av belysn i trapphus /etapp2	2011 - 2012	
Ommålning av trapphusen	2011 - 2012	
Beläggningsarbete 2010	2010	
Byte av belys i trapphus /etapp1	2010	
Byte av motorvärmarsstolpar	2009 - 2010	
Rörstambyte	2006	Rörfodring enligt Dakkimetoden
Omläggning av tak	2003	
Markanläggning	2002	Stödmur
Renovering av balkonger	2001	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt tvättstugegolv S.Strandv	2021-22	Klinkergolv
Översyn av asfaltskador	2022	Södra Strandvägen
Besiktning balkonger FV 13, SS 7	2022	
Översyn av dränering	2025	Södra Strandvägen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gräsklippning	Marieby Träd & Tomtservice
Snöröjning	Frösö Mark o Sjö
Trappstädning	Grett Städ
Fjärrvärme	Jämtkraft

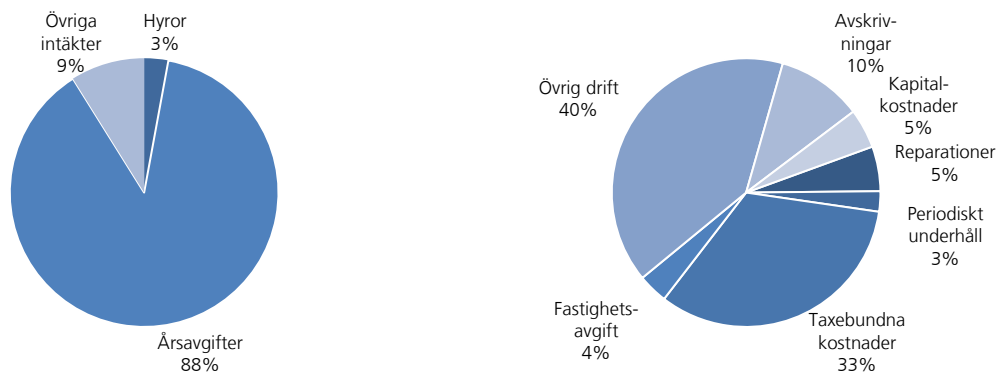
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-08-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	421 487	568 878
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	754 993	785 931
Finansiella intäkter	17	67
	755 010	785 998
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	635 109	838 128
Finansiella kostnader	34 929	32 334
Ökning av kortfristiga fordringar	2 188	12 230
Minskning av långfristiga skulder	28 392	28 392
Minskning av kortfristiga skulder	23 924	22 305
	724 543	933 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	451 955	421 487
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	30 467	-147 391

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande viktiga händelse som skett under 2020

- Styrelsen har med hjälp av några medlemmar färdigställt den efterlängtrade altanen bakom Frösövägen 13.
- Dessutom har före detta friseringen blivit renoverad och är nu ute för uthyrning.
- I slutet av året tog styrelsen kontakt med Östersunds kommun, för att påbörja en dialog och ett samarbete om möjligheten att tillskapa en häck efter Frösövägen 13.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	560	560	560	560
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	1 266	1 650	1 623
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 668	1 692	1 716	1 740
Elkostnad/m ² totalyta	18	27	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	139	158	160	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	23	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	26	29	35
Soliditet (%)	52	52	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8	-161	-14	53
Nettoomsättning (tkr)	742	786	800	848

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 136 m² bostäder och 88 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 037 300	0	0	1 037 300
Kapitaltillskott	806 000	0	0	806 000
Fond för yttre underhåll	219 606	50 000	-286 656	456 262
S:a bundet eget kapital	2 062 906	50 000	-286 656	2 299 562
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	273 430	-50 000	125 628	197 802
Årets resultat	8 408	8 408	161 028	-161 028
S:a fritt eget kapital	281 837	-41 592	286 656	36 774
S:a eget kapital	2 344 743	8 408	0	2 336 336

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	8 408
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	323 430
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	281 838

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

17 885
299 723

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	741 624	785 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 369	0
Summa rörelseintäkter		754 993	785 931
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-514 272	-695 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 383	-120 944
Personalkostnader	Not 6	2 545	-21 470
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-76 564	-76 564
Summa rörelsekostnader		-711 673	-914 692
RÖRELSERESULTAT		43 320	-128 761
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 929	-32 334
Summa finansiella poster		-34 912	-32 267
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		8 408	-161 028
ÅRETS RESULTAT		8 408	-161 028

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	3 990 341	4 063 035
Maskiner	Not 9	5 805	9 675
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 996 146	4 072 710
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 998 146	4 074 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 260
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	489 364	455 448
Summa kortfristiga fordringar		489 364	456 708
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		490 364	457 708
SUMMA TILLGÅNGAR		4 488 510	4 532 418

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 037 300	1 037 300
Kapitaltillskott		806 000	806 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	219 606	456 262
Summa bundet eget kapital		2 062 906	2 299 562
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		273 430	197 802
Årets resultat		8 408	-161 028
Summa fritt eget kapital		281 837	36 774
SUMMA EGET KAPITAL		2 344 743	2 336 336
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	772 606	781 050
Summa långfristiga skulder		772 606	781 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 210 523	1 230 471
Leverantörsskulder		30 160	40 718
Skatteskulder		52 404	50 066
Övriga skulder		0	6 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	78 073	87 752
Summa kortfristiga skulder		1 371 160	1 415 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 488 510	4 532 418

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	10-30 år	10-30 år
Tak	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år
Fönster	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	658 970	637 918
Årsavgifter - lokaler	7 018	28 070
Hyror lokaler	0	44 306
Hyror parkering	21 840	21 840
Kabel-TV intäkter	53 820	53 820
Öresutjämning	-24	-23
	741 624	785 931

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	276	0
Återbäring försäkringsbolag	2 255	0
Övriga intäkter	10 838	0
	13 369	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 790	8 329
	Snöröjning/sandning	19 938	13 353
	Städning entreprenad	36 225	31 289
	Sotning	38 750	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 250	0
	Gemensamma utrymmen	17 779	1 240
	Gård	6 345	13 528
	Förbrukningsmateriel	11 673	2 348
	Fordon	500	0
		153 250	70 087
	Reparationer		
	Lokaler	15 845	0
	Lås	239	2 923
	VVS	6 520	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 995	0
	Ventilation	0	6 044
	Elinstallationer	4 945	2 017
	Fönster	0	3 413
	Balkonger/altaner	357	0
	Vattenskada	9 105	0
		40 006	14 397
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	908	0
	Lokaler	5 031	15 406
	Bredband	7 008	0
	Mark/gård/utemiljö	4 938	271 250
		17 885	286 656
	Taxebundna kostnader		
	El	21 795	32 967
	Värme	170 076	193 450
	Vatten	38 083	27 554
	Sophämtning/renhållning	17 972	17 370
		247 926	271 341
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 639	27 395
		28 639	27 395
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 566	25 838
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	514 272	695 714

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	1 470
	Tele- och datakommunikation	56 371	54 016
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	12 500
	Föreningskostnader	2 182	3 513
	Fritids- och trivselkostnader	3 285	993
	Studieverksamhet	0	2 775
	Förvaltningsarvode	27 788	26 933
	Administration	5 623	5 504
	Korttidsinventarier	8 195	0
	Konsultarvode	1 734	9 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 240
		123 383	120 944
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	18 000
	Sociala kostnader	-2 545	3 470
		-2 545	21 470
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	24 939	24 939
	Förbättringar	41 587	41 587
	Markanläggning	6 168	6 168
	Maskiner	3 870	3 870
		76 564	76 564

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 598 247	5 598 247
	Utgående anskaffningsvärde	5 598 247	5 598 247
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 535 212	-1 462 518
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 694	-72 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 607 906	-1 535 212
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 990 341	4 063 035
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	795 232	795 232
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 519 000	8 519 000
	Taxeringsvärde mark	3 203 000	3 203 000
		11 722 000	11 722 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 066 000	11 066 000
	Lokaler	656 000	656 000
		11 722 000	11 722 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 700	38 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 700	38 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 025	-25 155
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 870	-3 870
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 895	-29 025
	Redovisat restvärde vid årets slut	5 805	9 675
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 045	82 045
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 045	82 045
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 045	-82 045
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 045	-82 045
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000	
		2 000	2 000	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	30 545	34 961	
	Klientmedel hos SBC	450 955	420 487	
	Fordringar	90	0	
	Fordringar kreditfakturer	7 774	0	
		489 364	455 448	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	456 262	514 384	
	Reservering enligt stadgar	50 000	50 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-286 656	-108 122	
	Vid årets slut	219 606	456 262	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	1,590 %	781 050	789 494
	Handelsbanken	1,900 %	407 329	418 777
	Handelsbanken	1,900 %	794 750	803 250
	Summa skulder till kreditinstitut		1 983 129	2 011 521
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 210 523	-1 230 471
			772 606	781 050

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 841 169 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 532 400	2 532 400

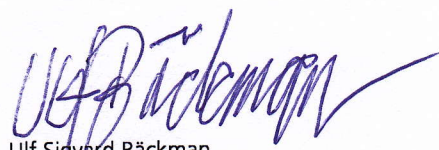
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	6 000	18 000
	Sociala avgifter	1 885	5 656
	Ränta	1 787	1 819
	Avgifter och hyror	68 401	62 277
		78 073	87 752

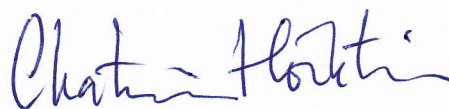
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

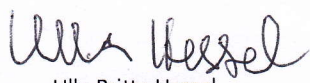
Styrelsen har planer på att tillskapa en häck efter Frösövägen. Två möten har skett med Östersunds kommuns park och vägunderhåll, där styrelsen förslag har behandlats. Kommunen har varit positivt inställd till styrelsens förslag och är villiga att på olika sätt samarbeta. Frågan kommer åter igen att behandlas under våren 2021

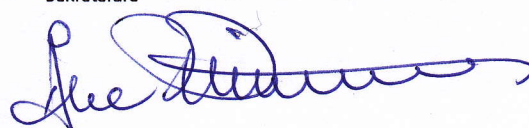
Styrelsens underskrifter

FRÖSÖN den 16 / 2 2021


Ulf Sigvard Bäckman
Ordförande

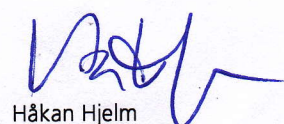

Li Chatrine Höckertin
Sekreterare


Ulla Britta Hessel
Ledamot


Karl Åke Viktorsson
Ledamot


Märta Marianne Wilhelmsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 3 2021


Håkan Hjelm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kontrollanten
Org.nr 716462-0168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kontrollanten för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Kontrollanten för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

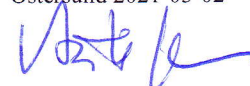
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021-03-02



Håkan Hjelm
Auktoriserad revisor