

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Umeälven

769602-1901

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Umeälven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler under 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.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheterna Bågen 2, Bågen 24, Bågen 25 och Bågen 26 i Umeå kommun som byggdes 1998-1999. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar, Västerbotten.

Föreningens fastigheter består av 145 st bostadsrättslägenheter. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 10 259 kvm.

Lägenhetsfördelning:

50 st 2 rum och kök
72 st 3 rum och kök
23 st 4 rum och kök

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med Samhall om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Föreningen har ett avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.


Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan från 2017 upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-12-08. 

Styrelse, revisorer, valberedning

Styrelsens sammansättning:

Heidi Törnberg	Ledamot	Ordförande
Christian Holmgren	Ledamot	Sekreterare, vice ordf
Roger Sellgren	Ledamot	
Sture Burström	Ledamot	
Lena Moström	Ledamot t.o.m. 2021-10-10	
Hans-Erik Johansson	Suppleant	
Ulf Meyer	Suppleant (ersättare för Lena Moström fr.o.m. styrelsemöte 2021-10-21)	

-Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
-Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Marcus Sundberg. Föreningsvald revisor är Anna Westlund.

Valberedningen består av Birgitta Mukkavaara (sammankallande) och Ulla Löfgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den pandemi som påverkat i stort sett alla funktioner i samhället undgick naturligtvis inte heller oss i bostadsrättsföreningen. Styrelsen genomförde digitala sammanträden, vilket fungerade bra även om inget kan slå en sammankomst där man sitter tillsammans.

Föreningens årsmöte fick på grund av rådande restriktioner hållas utomhus. Ett lyckat och välbesökt möte. Tage Ekbäck lämnade styrelsen efter 16 år, varav sex år som ordförande. Han efterträddes av Heidi Törnberg.

Årets kanske största och viktigaste enskilda investering var naturligtvis solcellsanläggningen. Bygglovet blev efter en del förseningar klart i februari och månanden efter satte bygget i gång. I juni hade vi en fungerande anläggning som leverade garanterat grön el.

Åtskilliga arbeten utomhus utfördes under sommaren. Den illa medfarna gräsmattan utanför K-huset åtgärdades och kompletterades med svartvinbärsbuskar som förhoppningsvis i framtiden ska ge goda skördar. Resultatet blev mycket lyckat. Tanken är att fler gräsmattor efter hand ska snyggas till.

Flera buskage och häckar har under åren blivit ganska vildvuxna och klipptes därför ner för att kunna börja om från början igen. Under sommaren gjordes den årligen återkommande skattningen av områdets trädbestånd. Föreningen anlitar Österlunds Skogs- och Trädgårdstjänst för det arbetet.

Trots pandemin kunde vi samlas till den numera traditionella städdagen. Drygt 40 medlemmar utrustade med krattor, sopar, skrapverktyg och skottkärror fyllde mer än 20 sopsäckar med löv, kvistar och annat skräp. En imponerande insats.

16

På tal om städning. Det är trångt på våra cykelparkeringar och efter en inventering kunde ett 10-tal cyklar utan ägare forslas bort. Även behovet av parkeringsplatser ökar och under året försågs sex p-platser med uttag för motor- och kupévärmare. Samtliga hissar i föreningens hus fick under året bättre belysning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 179 personer.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 188 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 15 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 6 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 784	7 088	7 088	7 084
Resultat efter finansiella poster	1 248	1 561	1 287	1 103
Soliditet (%)	57,5	56,2	54,7	53,2
Årsavgift per m ² boarea (kr)	630	660	660	660
Lån per m ² boarea (kr)	4 762	4 919	5 129	5 318
Skuldränta (%)	0,8	0,9	1,0	1,0
Bokfört värde fastighet per m ² boarea (kr)	11 320	11 383	11 502	11 620

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.


Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 951 574	6 947 800	19 554 269	6 875 373	1 560 715	66 889 731
Disposition av föregående års resultat				1 560 715	-1 560 715	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			5 900 000	-5 900 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-307 500	307 500		0
Årets resultat					1 247 549	1 247 549
Belopp vid årets utgång	31 951 574	6 947 800	25 146 769	2 843 588	1 247 549	68 137 280

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 843 588
årets vinst	1 247 549
	4 091 137
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stagdeenlig	900 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-23 050
i ny räkning överföres	3 214 187
	4 091 137

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		6 783 507	7 087 592
Övriga rörelseintäkter		35 390	12 381
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 818 897	7 099 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 567 739	-3 516 828
Övriga externa kostnader		-245 100	-211 063
Personalkostnader	4	-133 065	-132 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 241 495	-1 216 779
Summa rörelsekostnader		-5 187 399	-5 077 122
Rörelseresultat		1 631 498	2 022 851
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 949	-462 136
Summa finansiella poster		-383 949	-462 136
Resultat efter finansiella poster		1 247 549	1 560 715
Resultat före skatt		1 247 549	1 560 715
Årets resultat	5	1 247 549	1 560 715

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	116 133 365	116 778 207
Inventarier, verktyg och installationer	8	52 175	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	140 038
Summa materiella anläggningstillgångar		116 185 540	116 918 245
Summa anläggningstillgångar		116 185 540	116 918 245
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		965	19 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	200 271	226 075
Summa kortfristiga fordringar		201 236	245 450
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 045 881	1 769 792
Summa kassa och bank		2 045 881	1 769 792
Summa omsättningstillgångar		2 247 117	2 015 242
SUMMA TILLGÅNGAR		118 432 657	118 933 487

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 899 374	38 899 374
Fond för yttre underhåll		25 146 769	19 554 269
Summa bundet eget kapital		64 046 143	58 453 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 843 588	6 875 373
Årets resultat		1 247 549	1 560 715
Summa fritt eget kapital		4 091 137	8 436 088
Summa eget kapital		68 137 280	66 889 731
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 11	32 373 515	30 039 456
Summa långfristiga skulder		32 373 515	30 039 456
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 11	16 475 120	20 428 583
Leverantörsskulder		452 054	648 454
Skatteskulder		21 572	21 780
Övriga skulder		72 296	88 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	900 820	817 241
Summa kortfristiga skulder		17 921 862	22 004 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 432 657	118 933 487

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna utifrån underhållsplanen genom resultatdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	6 467 841	6 775 832
Hyror parkering	315 620	311 700
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	20 706	5 894
Övriga intäkter	14 730	6 547
	6 818 897	7 099 973

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städ	406 212	409 131
Reparationer och underhåll, löpande	435 583	238 244
Reparationer och underhåll, enligt plan	23 050	307 500
El	214 049	205 159
Uppvärmning	1 026 104	946 156
Vatten och avlopp	413 615	407 669
Renhållning	194 339	188 124
Snöröjning	222 355	173 029
Fastighetsskatt	210 093	207 205
Fastighetsförsäkring	99 939	98 943
Bredband	208 800	213 935
Kabel-TV	113 600	121 733
	3 567 739	3 516 828

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	99 991	112 842
Övriga arvoden och ersättningar	17 850	2 857
Sociala kostnader	15 224	16 753
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	133 065	132 452

Not 5 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2021	2020
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 247 549	1 560 715
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	23 050	307 500
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-900 000	-900 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadseenlig reservering	0	-5 000 000
	370 599	-4 031 785

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 449 375	141 449 375
Omklassificering för Pågående nyanläggningar	583 609	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 032 984	141 449 375
Ingående avskrivningar	-24 671 168	-23 454 389
Årets avskrivningar	-1 228 451	-1 216 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 899 619	-24 671 168
Utgående redovisat värde	116 133 365	116 778 207
Taxeringsvärden byggnader	111 600 000	111 600 000
Taxeringsvärden mark	61 200 000	61 200 000
	172 800 000	172 800 000
Bokfört värde byggnader	96 361 890	97 006 732
Bokfört värde mark	19 771 475	19 771 475
	116 133 365	116 778 207

Erhållet bidrag från Länsstyrelsen har minskat anskaffningsvärdet med 135 168 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	101 800 000	101 800 000
	101 800 000	101 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering från Pågående nyanläggning	65 219	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 219	0
Årets avskrivningar	-13 044	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 044	0
Utgående redovisat värde	52 175	0

Erhållet bidrag från Naturvårdsverket har minskat anskaffningsvärdet med 65 219 kr.

15

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 038	0
Inköp	709 177	140 038
Erhållna bidrag	-200 387	0
Omklassificering till Byggnader & mark	-583 609	0
Omklassificering till Inventarier, verktyg & installationer	-65 219	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	140 038
Utgående redovisat värde	0	140 038

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Vatten och avlopp	0	35 165
Försäkringspremier	118 635	108 273
Bredband	52 200	52 200
Kabel-TV	27 727	30 437
Intäkt mikroproduktion el	1 709	0
	200 271	226 075

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lånen, inkl kortfristig del.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,97	2023-03-28	2 824 184	3 092 231
SEB	0,69	2022-10-28	8 012 857	8 232 782
SEB	0,57	2024-06-28	5 683 689	5 825 737
SEB	0,43	2024-04-28	9 600 836	9 822 836
SEB	0,97	2023-03-28	6 953 689	7 125 737
SEB	0,67	2024-09-28	2 835 428	2 895 838
SEB	0,76	2022-09-28	3 613 428	3 694 838
SEB	0,76	2022-09-28	2 716 535	2 956 243
SEB	0,73	2023-06-28	5 495 689	5 625 737
SEB	0,76	2022-09-28	1 112 300	1 196 060
			48 848 635	50 468 039
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-16 475 120	-20 428 583

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 4 st lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Föreningen har på övrigt lån amorteringar det kommande räkenskapsåret som uppgår till 1 020 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 32 373 515 kr till villkorsändring mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har ingen skuld som förfaller till villkorsändring senare än 5 år efter balansdagen.

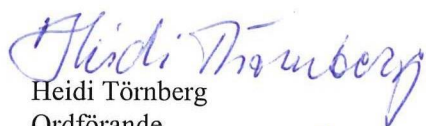
Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 st lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommade räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför som en kortfristig skuld under Not 11. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

18

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	658 571	618 660
El	22 319	19 094
Fjärrvärme	153 345	117 795
Snöröjning/sandning	15 364	22 110
Ekonomisk förvaltning och revision	44 387	31 214
Räntekostnader	6 834	8 368
	900 820	817 241

Umeå 2022-04-20


Heidi Törnberg
Ordförande



Christian Holmgren

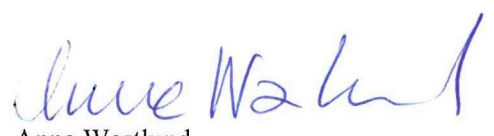

Sture Burström


Roger Sellgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-28

Öhrlings PricewaterCooper AB


Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor


Anna Westlund
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Umeälven, org.nr 769602-1901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Umeälven för år 2021.

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 2021 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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. om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar


Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Umeälvens för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den 28 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor



Anna Westlund
Föreningsvald revisor