

Årsredovisning 2020

Brf Thure



fastum

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Thure, med säte i Sollentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades av Bolagsverket den 19 september 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Torgkassen 7 i Sollentuna kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 77 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boarean (BOA) är 6 203 kvm och lokalarean (LOA) 143 kvm. Föreningen disponerar 59 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

19 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
30 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök

Föreningens lokal

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet	momspliktig	Yta kvm	Löptid t o m
Thai House Wok	Ja	143	2025-03-14

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokal.

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning avseende brandgatan.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende vatten- och avloppsledning till förmån för intilliggande radhus.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 144 892 000 kr, varav byggnadsvärdet är 103 600 000 kr och markvärdet 41 292 000 kr. Värdeår är 2013.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, snöröjning samt fastighetsjour.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 maj 2011.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt föreningens stadgar. Årsavgiften med elva månaders debitering 2020 uppgår till 604 (604) kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter BOA och LOA exklusive areor för garage.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Ehlin Rolf Hedberg Göran Nilsson Lena Sahlström Helen Öström
Suppleanter	Marie Strand Olle Mulmo Olov Lindfeldt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att januari månad var avgiftsfri.

Amorteringstakten på föreningens lån har ökat under året.

Under 2020 gjordes extraamortering på 2.275.000 kronor utöver de 250.000 kronor som ligger i fast amortering. Det innebär att efter total amortering på 2.525.000 kronor har föreningens låneskuld minskat till 65.200.000 kronor per 31 december 2020.

Föreningens cykelställ och cykelrum har rensats från kvarlämnade övergivna cyklar. Cyklarna har vi skänkt till ett företag som specialiserar sig på renovering och återbruk av begagnade cyklar.

Vi har omförhandlat vårt Teliaabonnemang. Nätverkshastigheten har i samband med det höjts från tidigare 100/10 Mbit/s till 250/250 Mbit/s. Samtliga lägenheter fick även en ny router och TV-box.

Pandemin slog till med stor kraft under våren och rekommendationerna var att iaktta stor försiktighet vid handling av matvaror. Föreningen initierade en hjälpverksamhet, där medlemmar som behövde fick hjälp av andra medlemmar. Gensvaret att framförallt vilja hjälpa till blev mycket stort. Det har gett en härlig känsla av grannsamverkan och hjälpsamhet i vår förening.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 114 (112) medlemmar. Under året har 14 (10) medlemmar tillträtt samt 12 (12) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (7) överlåtelser. Under året har 3 (3) medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning*	5 297	5 206	5 165	5 177	5 160
Resultat efter finansiella poster	-26	-152	-430	-593	-841
Soliditet (%)	74,4	73,7	73,3	72,9	72,7
Resultat exkl avskrivningar	1 931	1 805	1 519	1 352	1 104
Fastighetslån kr per kvm	10 511	10 918	11 144	11 386	11 547
Årsavgifter kr per kvm *	604	604	604	604	604

* Under åren 2016 till och med 2020 utgick en avgiftsfri månad vilket resulterade i att den genomsnittliga årsavgiften blev 604 kr/kvm.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Årsavgifter/kvm*

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 045 656	62 139 344	1 510 170	-4 086 030	-151 697	191 457 443
Disposition av föregående års resultat:			314 440	-466 137	151 697	0
Årets resultat					-26 087	-26 087
Belopp vid årets utgång	132 045 656	62 139 344	1 824 610	-4 552 167	-26 087	191 431 356

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 552 167
årets förlust	-26 087
	-4 578 254
behandlas så att avsättning till yttre fond enligt stadgar 30 kr/kvm i ny räkning överföres	190 380
	-4 768 634
	-4 578 254

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 297 458	5 206 447
Övriga rörelseintäkter	3	1 118	362 648
Summa rörelseintäkter		5 298 576	5 569 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 196 552	-2 398 370
Övriga externa kostnader	5	-223 958	-318 076
Personalkostnader	6	-155 979	-179 471
Avskrivningar		-1 956 880	-1 956 880
Summa rörelsekostnader		-4 533 370	-4 852 797
Rörelseresultat		765 207	716 297
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-791 294	-867 994
Summa finansiella poster		-791 294	-867 994
Resultat efter finansiella poster		-26 087	-151 697
Årets resultat		-26 087	-151 697

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	255 628 390	257 573 341
Övriga materiella anläggningstillgångar	9	91 345	103 274
Summa materiella anläggningstillgångar		255 719 735	257 676 615
Summa anläggningstillgångar		255 719 735	257 676 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 431 709	2 153 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	81 811	97 540
Summa kortfristiga fordringar		1 513 520	2 251 496
Summa omsättningstillgångar		1 513 520	2 251 496
SUMMA TILLGÅNGAR		257 233 255	259 928 111

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		194 185 000	194 185 000
Fond för yttre underhåll		1 824 610	1 510 170
Summa bundet eget kapital		196 009 610	195 695 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 552 167	-4 086 030
Årets resultat		-26 087	-151 697
Summa fritt eget kapital		-4 578 254	-4 237 727
Summa eget kapital		191 431 356	191 457 443
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	38 950 000	66 475 000
Summa långfristiga skulder		38 950 000	66 475 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	26 250 000	1 250 000
Leverantörsskulder		58 676	135 682
Skatteskulder		117 840	113 890
Övriga skulder	13	43 293	39 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	382 090	456 860
Summa kortfristiga skulder		26 851 899	1 995 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 233 255	259 928 111

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-26 087	-151 697
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 956 880	1 956 880
Förändring skatteskuld/fordran		3 950	5 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 934 743	1 810 613
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	4 030
Förändring av kortfristiga fordringar		289 492	-262 911
Förändring av leverantörsskulder		-77 006	30 754
Förändring av kortfristiga skulder		24 929 287	943 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 076 516	2 526 322
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-27 525 000	-2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 525 000	-2 400 000
Årets kassaflöde		-448 484	126 322
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 730 917	1 604 595
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 282 433	1 730 917

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Garageutrustning	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 744 202	3 744 202
Hyror lokaler	464 608	389 652
Hyror p-plats och garage	565 700	573 200
Elavgifter	306 630	298 670
Vattenavgifter	192 834	183 923
Avgifter laddstolpar	17 700	12 300
Avgift andrahandsupplåtelse	3 001	4 500
Avgifter för uppvärmning	2 783	0
	5 297 458	5 206 447

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Återbetalning överdebiterad bredbandskostnad	0	364 287
med avdrag för moms	0	-1 639
Övriga intäkter	1 118	0
	1 118	362 648

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	311 683	307 383
Trädgårdsskötsel	22 479	23 036
Städning	14 435	11 600
Snöröjning/sandning	2 670	65 009
Hisskostnader	42 960	44 505
Serviceavtal	6 413	10 733
Bevakningskostnader utryckning/jour	0	10 857
Reparationer	99 276	44 168
Planerat underhåll	62 898	33 598
El	654 007	653 011
Värme	265 687	403 342
Vatten och avlopp	230 466	220 995
Avfallshantering	166 111	175 272
Försäkringskostnader	50 717	47 087
Bredband	223 510	268 182
Försäkringsersättningar	-3 237	0
Förbrukningsmaterial	34 204	75 112
Övriga driftskostnader	12 275	4 480
	2 196 554	2 398 370

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	58 180	59 660
Datorkommunikation	21 977	29 771
Hemsida	4 453	4 453
Årsredovisning tryck/publicera	0	4 067
Kontorsmaterial	5 201	5 260
Föreningsgemensamma kostnader	2 490	12 374
Revisionsarvode	24 265	23 145
Ekonomisk förvaltning	87 324	97 034
Bankkostnader	2 095	2 045
Juridisk konsultation	0	59 854
Medlems-/föreningsavgifter	5 165	5 123
Bredband (föreningens eget)	2 642	3 372
Bygglovsavgifter	6 060	0
Övriga poster	4 107	11 918
	223 959	318 076

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	130 250	145 000
Sociala avgifter	25 729	34 471
	155 979	179 471

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	193 135 000	193 135 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	193 135 000	193 135 000
Ingående avskrivningar byggnader	-11 640 000	-9 700 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 940 000	-1 940 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-13 580 000	-11 640 000
Ingående anskaffningsvärde mark	76 000 000	76 000 000
Utgående värde mark	76 000 000	76 000 000
Utgående redovisat värde	255 555 000	257 495 000
Taxeringsvärden byggnader	103 600 000	103 600 000
Taxeringsvärden mark	41 292 000	41 292 000
	144 892 000	144 892 000

Not 8 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 027	99 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 027	99 027
Ingående avskrivningar	-20 686	-15 735
Årets avskrivningar	-4 951	-4 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 637	-20 686
Utgående redovisat värde	73 390	78 341

Not 9 Garageutrustning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 288	119 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 288	119 288
Ingående avskrivningar	-16 014	-4 085
Årets avskrivningar	-11 929	-11 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 943	-16 014
Utgående redovisat värde	91 345	103 274

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	59 006	48 352
Avräkningskonto förvaltare	1 282 433	1 730 917
Fordran garagehyra	0	10 400
Fordran Telia	0	364 287
Fordran lokalhyresgäst	90 270	0
	1 431 709	2 153 956

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremie	17 173	16 371
Bredband	40 386	44 472
WEB och GPRS kommunikation el	0	13 126
Ekonomisk förvaltning	21 465	21 061
Störningsjour	2 787	2 510
	81 811	97 540

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,990	2024-11-25	12 350 000	12 350 000
Swedbank	1,420	2023-04-25	13 125 000	13 275 000
Swedbank	1,210	2021-02-25	13 500 000	13 500 000
Swedbank	0,620	2021-01-28	12 500 000	14 750 000
Swedbank	1,450	2022-04-25	13 725 000	13 850 000
			65 200 000	67 725 000
Kortfristig del av långfristig skuld			26 250 000	1 250 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 26 000 000 kr

Planerad amortering på övriga lån kommande räkenskapsår: 250 000 kr

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms oktober - december	23 131	10 368
Arbetsgivaravgift december	9 257	12 671
Personalskatt december	10 905	16 197
	43 293	39 236

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	44 008	147 895
Styrelsearvoden	24 400	0
Beräknade sociala avgifter	3 912	0
Beräknat revisionsarvode	25 180	25 180
El	74 868	73 384
Värme	33 643	44 840
Renhållning	14 147	13 160
Vatten och avlopp	21 101	19 088
Reparationer	0	11 243
Förutbetalda avgifter och hyror	140 831	122 070
	382 090	456 860

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2021 har föreningen gjort ytterligare 2 extra amorteringar på 1.250.000 kr. Därefter uppgår den aktuella låneskulden i maj 2021 till 63.850.500 kr. Det är föreningens mål att reducera föreningens låneskuld så att låneskulden per kvadratmeter kommer ner till en bra nivå. Styrelsen har beslutat att januari 2021 ska vara avgiftsfri.

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
	75 000 000	75 000 000

Sollentuna 2021-04-24



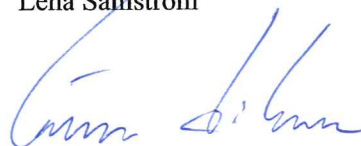
Bo Ehlin




Lena Sahlström



Rolf Hedberg



Göran Nilsson



Olle Mulmo

Suppleant som ersätter ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Thure, org.nr 769618–7835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Thure 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Thure för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelse 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 28 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor