

Årsredovisning för  
**Brf Orrsjön, Flen**  
716402-1409

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Orrsjön, Flen, 716402-1409 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens säte är Södermanlands län, Flen kommun.

##### **Verksamheten**

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Föreningens handkassa har handhåfts av Leif Holmqvist januari - juni och Peter Ek juli - december.

Fastighetskötseln har under året utförts av Samhall.

Vid årets utgång var medlemsantalet 105 stycken fördelade på 79 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

### **Styrelsen**

Ordförande	Peter Ek
Sekreterare	Vidar Norén
Ledamot	Håkan Svedell
Ledamot	Lars-Erik Bergström
Ledamot	Mischa Herfert

<b>Suppleant</b>	Kristina Strömberg Birgit Löfstedt
------------------	---------------------------------------

<b>Revisor</b>	Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
----------------	--

<b>Valberedning</b>	Tage Persson, sammankallande Birgit Löfstedt
---------------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat tio stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Däremot upplåter Flens kommun, som disponerar lägenheter såväl genom hyra som bostadsrätt, lägenheter i andra hand. Den rätten har kommunen enligt lag.

Under året har styrelsen hållit 11 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2020-06-29.

Pga coronapandemin genomfördes föreningsstämman den 29 juni via poströstning. 38 röstande deltog. Pandemin har även i övrigt kraftigt påverkat såväl styrelsearbete som medlemsaktiviteter.

### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Bolmörten 6
Adress:	Orrögatan 8 A-F i Flen
Byggår:	1990-1991
Taxeringsvärde:	42 275 000 kr varav byggnadsvärde 34 200 000 kr
Lägenhetsfördelning:	79 lägenheter fördelade på 6 huskroppar
Total boyta:	6 459 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	4 948 m <sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	34 st
3 rum och kök	21 st
4 rum och kök	24 st

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Avgifterna höjdes med 1,5% från 1 april 2020.

Lån på 8 125 000 kr från Stadshypotek omsattes per 30 juni 2020. Ny ränta 1,4% för fem år.

Hyrorna för två uthyrda lägenheter höjdes med 1,9% från 1 april 2020.

Ny styrutrustning för att reglera uppvärmning av element har installerats i samtliga hus.

Ny cirkulationspump för element har anskaffats i hus C.

Nya motorer till ventilationsfläktar har installerats på vindarna i samtliga hus. Detta har medfört en betydande energibesparing.

Utrensning av cykelrum och andra utrymmen har genomförts.

Underhållsplanen har uppdaterats.

En extra utbetalning på 172 000 kr har gjorts till samfällighetsföreningen Bolmen för asfaltering av Tegelvägen.

### **Tidigare års förbättringar/större renoveringar**

2001 - Anslutning fjärrvärmenätet.

2006 - Byte av maskiner i tvättstugor, tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.

2008 - Hissar, en modernisering av dörrmaskineriet och montering av en heltäckande säkerhetsljusridå.

2010 - Ny belysning i samtliga hissar.

2011 - Utbyte till säkerhetsdörrar.

2012 - Renovering av samtliga frånluftsfläktar.

2013 - Förbättrat tilluftsflöde till samtliga rumsenheter i alla huskroppar.

Utbyte av samtliga fjärrvärmeväxlare.

Långsiktig underhållsplan upprättad.

2015 - Utbyte av rötskadade taksprång i samtliga hus.

Montering av fågelskydd i alla takfötter.

Mossbeskämpning av samtliga yttertak.

2016 - Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar.

Installation av LED-ljus i all utomhusbelysning.

Uppgradering av föreningens hemsida.

Revidering av långsiktig underhållsplan.

2017 - Utvändigt målning av fönster och balkongdörrar.

Byte av expansionskärl.

Radonmätning

2018 - Genomförd energideklaration.

Verkställd OVK i hus nr 6.

Komplettering av hängrännor och stuprör på balkongtak.

2019 - Besiktning av yttertaken har skett med hjälp av drönare.

OVK har genomförts i hus B-F.

Eluttag med jordfelsbrytare har installerats i cykelrummen.

Motionslokalen har iordningställts.

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 433 700	2 744 688	2 489 487	941 799
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			941 799	-941 799
Fondavsättning enligt stämmobeslut		102 600	-102 600	
Årets resultat				833 936
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 433 700</b>	<b>2 847 288</b>	<b>3 328 686</b>	<b>833 936</b>

## Flerårsöversikt

	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>Belopp i kr 2016</i>
Nettoomsättning	4 789 147	4 734 690	4 732 802	4 552 761	4 507 502
Resultat efter finansiella poster	833 936	941 799	841 613	-123 638	494 750
Resultat i % av nettoomsättningen	17,4	19,9	17,8	-2,7	11,0
Soliditet, %	27,2	25,2	23,0	20,9	20,9
Balansomslutning	38 401 205	38 143 731	37 746 262	37 365 787	38 101 164
<b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta</b>					
Årsavgift	737	729	729	701	694
Lån	4 200	4 277	4 354	4 432	4 509
Gemensam elkostnad	33	36	37	35	35
Värmekostnad	150	155	152	148	148
Vattenkostnad	64	53	60	57	52

## Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	3 328 686
årets resultat	833 936
<b>Totalt</b>	<b>4 162 622</b>
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus balanseras i ny räkning	102 600 4 060 022
<b>Summa</b>	<b>4 162 622</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 789 147	4 734 690
Övriga rörelseintäkter		0	8 705
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 789 147</b>	<b>4 743 395</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 815 210	-2 654 432
Personalkostnader	4	-127 210	-124 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-584 851	-584 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 527 271</b>	<b>-3 363 948</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 261 876</b>	<b>1 379 447</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 497	4 960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 437	-442 608
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-427 940</b>	<b>-437 648</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>833 936</b>	<b>941 799</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>833 936</b>	<b>941 799</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>833 936</b>	<b>941 799</b>

A



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Ägda bostadsrätter	5	6 000	6 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 000	6 000
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	31 304 275	31 889 126
Summa materiella anläggningstillgångar		31 304 275	31 889 126
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	7	1 806 000	1 806 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 806 000	1 806 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 116 275</b>	<b>33 701 126</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		43 189	43 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 952	119 215
Summa kortfristiga fordringar		119 141	162 404
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	5 165 789	4 280 201
Summa kassa och bank		5 165 789	4 280 201
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 284 930</b>	<b>4 442 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 401 205</b>	<b>38 143 731</b>

JK

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 433 700	3 433 700
Fond fastighetsunderhåll		2 847 288	2 744 688
Summa bundet eget kapital		6 280 988	6 178 388
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 328 686	2 489 486
Årets resultat		833 936	941 799
Summa fritt eget kapital		4 162 622	3 431 285
<b>Summa eget kapital</b>		10 443 610	9 609 673
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 625 000	19 250 000
Summa långfristiga skulder		16 625 000	19 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 500 000	8 375 000
Leverantörsskulder		342 802	268 688
Skatteskulder		9 106	4 998
Övriga skulder		40 659	36 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	440 028	598 696
Summa kortfristiga skulder		11 332 595	9 284 058
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		38 401 205	38 143 731

JK

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	80
-Om och tillbyggnad	20

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Månadsavgifter	4 759 476	4 706 529
Avgiftsförluster	-102 696	-101 544
Hysesintäkter	137 581	135 018
Hysesrabatter/Avgiftsnedsättning	-5 268	-5 268
Öresutjämning	54	-45
	<u>4 789 147</u>	<u>4 734 690</u>

*A*



### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ei	211 065	231 701
Sotning / OVK	0	36 789
Värme	968 531	1 000 794
Vatten och avlopp	416 446	339 196
Renhållning, sophantering	55 661	95 827
Trappstädning inhyrd	75 145	111 132
Reparation och underhåll	41 862	47 627
Övriga driftskostnader	13 514	28 030
Hisskostnader	46 025	89 464
Larm, hiss, porttelefon	0	1 282
Andel gemensamhetsanläggning	201 812	201 812
Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift	112 891	108 783
Fastighetsförsäkringar	93 983	107 537
Förbrukningsinventarier	7 563	1 500
Planerat underhåll	396 145	60 509
Tele, bredband kontor	11 545	9 852
Övriga föreningskostnader	15 969	25 214
Administrationskostnader	130 176	129 445
Extern revisionskostnad	13 000	12 625
Bankkostnader	3 877	3 982
Övriga externa tjänster	0	11 331
<b>Summa</b>	<b>2 815 210</b>	<b>2 654 432</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	81 190	68 595
Övriga anställda	36 000	45 700
Övriga ersättningar	0	414
Sociala kostnader	10 020	9 956
	<b>127 210</b>	<b>124 665</b>

### Not 5 Ägda bostadsrätter

	2020-12-31	2019-12-31
Lägenhet 1623	3 000	3 000
Lägenhet 1622	3 000	3 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>

JK

## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 812 717	44 812 717
	<u>44 812 717</u>	<u>44 812 717</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 923 591	-12 338 740
-Årets avskrivning enligt plan	-584 851	-584 851
	<u>-13 508 442</u>	<u>-12 923 591</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 304 275</b>	<b>31 889 126</b>
Bokfört värde byggnader	29 009 134	29 534 186
Bokfört värde om och tillbyggnad	620 965	680 764
Bokfört värde mark	1 674 176	1 674 176
	<u>31 304 275</u>	<u>31 889 126</u>

## Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig reversfordran på Samfällighetsföreningen Bolmen		
- Brf Bolmörten 1	903 000	903 000
- Brf Bolmörten 2	903 000	903 000
<b>Summa</b>	<b>1 806 000</b>	<b>1 806 000</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 410	3 695
Företagskonto Handelsbanken	3 699 920	2 827 394
Kortkonto Handelsbanken	10 000	0
Sparkonto SBAB	1 453 460	1 449 112
Beviljad kreditlimit	1 500 000	1 500 000
Outnyttjad del	-1 500 001	-1 500 000
	<u>5 165 789</u>	<u>4 280 201</u>

*JK*

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek AB 327725	2021-03-30	1,65%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB 334352	2022-09-30	1,58%	4 750 000	4 750 000
Stadshypotek AB 336385	2022-12-30	1,58%	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek AB 344048	2025-06-30	1,40%	7 875 000	8 375 000
			<b>27 125 000</b>	<b>27 625 000</b>
Varav kortfristig del inom 1 år			-500 000	
Varav kortfristig del inom 1 år, förväntas omförhandlas			-10 000 000	-8 375 000
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>16 625 000</b>	<b>19 250 000</b>
Summa skulder långfristig del 2-5 år från balansdagen, förväntas omförhandlas			-16 625 000	-19 250 000
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	40 668 000	40 668 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 668 000</b>	<b>40 668 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	55 018	55 018
Förutbetalda intäkter	368 797	373 240
Övriga upplupna kostnader	16 213	170 438
	<b>440 028</b>	<b>598 696</b>

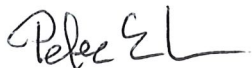
*AK*

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen avgiftshöjning för 2021 planeras.  
Omsättning av lån på 10 000 000 kr från Stadshypotek skall ske per 31 mars 2021.

### Underskrifter

Flen 2021- 04 - 14



Peter Ek  
Styrelseordförande



Vidar Norén



Håkan Svedell

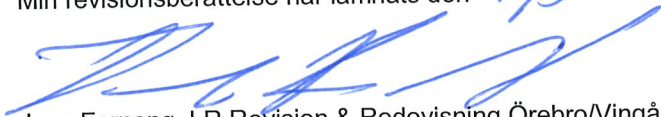


Mischa Herfert



Lars-Erik Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2021.



Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orrsjön, Flen  
 Org.nr 716402-1409

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orrsjön, Flen 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Orrsjön, Flen 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

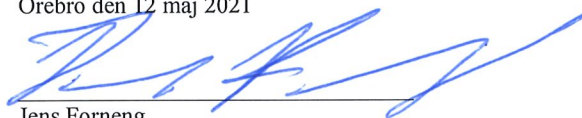
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Örebro den 12 maj 2021



Jens Forneng  
Auktoriserad revisor