

Årsredovisning för
Brf Orrsjön, Flen
716402-1409

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

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

FF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Orrsjön, Flen, 716402-1409 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 Peter Ek.

Fastighetsskötseln har under året utförts av Samhall.

Vid årets utgång var medlemsantalet 108 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

Suppleant	Kristina Strömberg Birgit Löfstedt
-----------	---------------------------------------

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

Valberedning	Tage Persson, sammankallande Birgit Löfstedt
--------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat sju 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 13 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2021-06-08.

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 ²
Fastighetens areal:	4 948 m ²

Lägenhetsfördelning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyrorna för två uthyrda lägenheter höjdes med 1,2% från och med 1 juli 2021.
Ingen höjning av avgifterna har skett under 2021.
Lån på 10 000 000 kronor i Stadshypotek omsattes per 31 mars. Ny ränta 1,27 % för fem år.
Ett balkongtak i hus E har reparerats.
Spolning av samtliga köksavlopp har skett.
Stora taket i hus B har reparerats vid baksida trapphus.
Ny golvmatta har lagts in i tvättstugan hus F.
Samtliga portar har kontrollerats och service har skett.
Ett flertal värmeväxlare har gått sönder och utbyten har skett i hus A, B, D, E samt F.

Övrigt

På grund av Coronapandemin genomfördes föreningsstämman den 8 juni utomhus.
Även i övrigt har pandemin kraftigt påverkat styrelsens aktiviteter.

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.
Mossbekämpning 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.

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.
Underhållsplanen har uppdaterats.

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 433 700	2 847 288	3 328 687	833 936
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			833 936	-833 936
Fondavsättning enligt stämmobeslut		102 600	-102 600	
Årets resultat				925 794
Vid årets slut	3 433 700	2 949 888	4 060 023	925 794

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	4 807 914	4 789 147	4 734 690	4 732 802	4 552 761
Resultat efter finansiella poster	925 794	833 936	941 799	841 613	-123 638
Resultat i % av nettoomsättningen	19,3	17,4	19,9	17,8	-2,7
Soliditet, %	29,3	27,2	25,2	23	20,9
Balansomslutning	38 859 180	38 401 205	38 143 731	37 746 262	37 365 787
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	740	737	729	729	701
Lån	4 122	4 200	4 277	4 354	4 432
Gemensam elkostnad	26	33	36	37	35
Värmekostnad	166	150	155	152	148
Vattenkostnad	36	64	53	60	57

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	4 060 021
årets resultat	925 794
Totalt	4 985 815

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus	102 600
balanseras i ny räkning	4 883 215
Summa	4 985 815

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 807 914	4 789 147
Övriga rörelseintäkter		74 250	0
Summa rörelseintäkter		<u>4 882 164</u>	<u>4 789 147</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 841 905	-2 815 210
Personalkostnader	4	-141 068	-127 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-584 081	-584 851
Summa rörelsekostnader		<u>-3 567 054</u>	<u>-3 527 271</u>
Rörelseresultat		<u>1 315 110</u>	<u>1 261 876</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 810	4 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 126	-432 437
Summa finansiella poster		<u>-389 316</u>	<u>-427 940</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>925 794</u>	<u>833 936</u>
Årets resultat		<u>925 794</u>	<u>833 936</u>

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Ägda bostadsrätter	5	6 000	6 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 000	6 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 720 194	31 304 275
Summa materiella anläggningstillgångar		30 720 194	31 304 275
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	1 806 000	1 806 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 806 000	1 806 000
Summa anläggningstillgångar		32 532 194	33 116 275
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23	43 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 118	75 952
Summa kortfristiga fordringar		27 141	119 141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	6 299 845	5 165 789
Summa kassa och bank		6 299 845	5 165 789
Summa omsättningstillgångar		6 326 986	5 284 930
SUMMA TILLGÅNGAR		38 859 180	38 401 205

AK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 433 700	3 433 700
Fond fastighetsunderhåll		2 949 888	2 847 288
Summa bundet eget kapital		<u>6 383 588</u>	<u>6 280 988</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 060 021	3 328 686
Årets resultat		925 794	833 936
Summa fritt eget kapital		<u>4 985 815</u>	<u>4 162 622</u>
Summa eget kapital		<u>11 369 403</u>	<u>10 443 610</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 875 000	16 625 000
Summa långfristiga skulder		<u>16 875 000</u>	<u>16 625 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 750 000	10 500 000
Leverantörsskulder		76 927	342 802
Skatteskulder		10 563	9 106
Övriga skulder		48 231	40 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	729 056	440 028
Summa kortfristiga skulder		<u>10 614 777</u>	<u>11 332 595</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 859 180</u>	<u>38 401 205</u>

A

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:

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Månadsavgifter	4 777 125	4 759 476
Avgiftsförluster	-103 080	-102 696
Hysesintäkter	139 049	137 581
Hysesrabatter/Avgiftsnedsättning	-5 268	-5 268
Öresutjämning	88	54
	<u>4 807 914</u>	<u>4 789 147</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01- 2021-12-31</u>	<u>2020-01-01- 2020-12-31</u>
Ei	169 461	211 065
Värme	1 072 376	968 531
Vatten och avlopp	235 087	416 446
Renhållning, sophantering	118 038	55 661
Trappstädning inhyrd	79 054	75 145
Försäkringsskador	55 236	0
Reparation och underhåll	280 775	41 862
Övriga driftskostnader	9 796	13 514
Hisskostnader	44 950	46 025
Andel gemensamhetsanläggning	208 876	201 812
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	115 261	112 891
Fastighetsförsäkringar	94 534	93 983
Förbrukningsinventarier	0	7 563
Planerat underhåll	157 242	396 145
Tele, bredband kontor	11 236	11 545
Övriga föreningskostnader	25 792	15 969
Administrationskostnader	133 007	130 176
Extern revisionskostnad	13 625	13 000
Bankkostnader	5 253	3 878
Övriga externa tjänster	12 306	0
Summa	<u>2 841 905</u>	<u>2 815 211</u>

H

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	93 494	81 190
Övriga anställda	36 000	36 000
Sociala kostnader	11 574	10 020
	141 068	127 210

Not 5 Ägda bostadsrätter

	2021-12-31	2020-12-31
Lägenhet 1623	3 000	3 000
Lägenhet 1622	3 000	3 000
Redovisat värde vid årets slut	6 000	6 000

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-13 508 442	-12 923 591
-Årets avskrivning enligt plan	-584 081	-584 851
	<u>-14 092 523</u>	<u>-13 508 442</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 720 194	31 304 275
Bokfört värde byggnader	28 484 852	29 009 134
Bokfört värde om och tillbyggnad	561 166	620 965
Bokfört värde mark	1 674 176	1 674 176
	<u>30 720 194</u>	<u>31 304 275</u>

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig reversfordran på Samfällighetsföreningen Bolmen		
- Brf Bolmörten 1	903 000	903 000
- Brf Bolmörten 2	903 000	903 000
Summa	1 806 000	1 806 000

JK

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	625	2 410
Företagskonto Handelsbanken	4 833 697	3 699 920
Kortkonto Handelsbanken	7 703	10 000
Sparkonto SBAB	1 457 820	1 453 460
Beviljad kreditlimit	1 500 000	1 500 000
Outnyttjad del	-1 500 000	-1 500 000
	6 299 845	5 165 790

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB 327725			0	10 000 000
Stadshypotek AB 347459	2026-03-30	1,27%	10 000 000	0
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%	7 375 000	7 875 000
			26 625 000	27 125 000
Varav kortfristig del inom 1 år			-500 000	-500 000
Varav kortfristig del inom 1 år, förväntas omförhandlas			-9 250 000	-10 000 000
Kvarstående långfristig del			16 875 000	16 625 000
Summa skulder långfristig del 2-5 år från balansdagen, förväntas omförhandlas			-16 875 000	-16 625 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	40 668 000	40 668 000
Summa ställda säkerheter	40 668 000	40 668 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	48 685	55 018
Förutbetalda intäkter	370 899	368 797
Övriga upplupna kostnader	309 472	16 214
	<u>729 056</u>	<u>440 029</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjs med 1,5% från och med 1 april 2022.
Service av hissar sköts från och med 1 januari 2022 av Nordisk Hiss.
Samtliga hissar skall moderniseras under 2022 och 2023.

Underskrifter

Flen 2022 - 04 - 13



Peter Ek
Styrelseordförande



Vidar Norén



Håkan Svedell


Lars-Erik Bergström
Mischa Herfert

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4-2022



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 2021.

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 2021-12-31 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 Orrsjön, Flen för räkenskapsåret 2021 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 tryggt 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, viktiga 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 23 april 2022

Jens Forneng
Auktoriserad revisor