

Bostadsrättsföreningen
Gasten
Årsredovisning 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING – SÅ HÄR TOLKAR DU DEN

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning.
Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täckts av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar – När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna (noterna) redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

BALANSRÄKNINGEN

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggnings-tillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år.

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital – är t.ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital – utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder – ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder – ska betalas inom ett år och kan t.ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturer som ska betalas inom ett år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (NOTER)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Brf Gasten
Org nr 788000-0299

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gasten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gasten 12, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1959-09-22 och den ekonomiska planen registrerades 1962. Fastigheten är belägen på Storgatan 43-51 i Härnösand. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 55 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns även 22 garage och 9 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokskåp,
7 st	1 rum och kokvrå,
26 st	2 rum och kök,
15 st	3 rum och kök,
1 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 980 kvm enligt taxeringsbevis

Total lokalyta inkl. garage: 529 kvm enligt taxeringsbevis

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har skötts av KÅJAW. Lokalvården har utförts av Samhall.

Fastighetens tekniska status

Utförda underhållsåtgärder	År
Utbyte av frånluftsvärmepump	2019
Byte fönster och fönsterdörrar	2018
Rensning samtliga frånlyftskanaler/imkanaler	2017
lordningsställande av uthyrningsrum	2016
Asbestsanering i källargång	2016
Byte av galvledning i källarplan	2016
Renovering tvättstuga inkl. byte maskiner	2013
Omläggning tak, lagning och målning av fasader samt renovering av balkonger	2012
Byte lägenhetsdörrar samt renovering trapphus	2009
Installerat porttelefoner	2009
Stambyten kök	2008
Badrumsrenovering och stambyte	1992

Beskattnig

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktningen av föreningens fastighet 2020-04-21. Under året har föreningen utfört periodiskt underhåll för ca 24 000 kr avseende ommålning av källare. Härutöver har diverse löpande underhållsåtgärder utförts för ca 73 000 kr. Fr. o. m. 2020-01-01 höjdes årsavgifterna med 3 %. Styrelsen har beslutat om ytterligare en höjning av årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2021-01-01. Höjningarna beror på ökade driftskostnader samt att styrelsen vill öka utrymmet för kommande underhållsåtgärder.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 61 och vid räkenskapsårets slut 61.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-05-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Katarina Sjöström	ledamot, ordförande
	Ulf Westman	ledamot, vice ordförande
	Susanne Jonasson	ledamot, sekreterare
	Lars Feldt	ledamot
	Håkan Lindström	ledamot
Suppleant	Jonathan Gerdin	
	Elin Persson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-07-07.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	tkr	2 050	1 992	2 011	1 922	1 906
Resultat efter finansiella poster	tkr	294	-41	-1 341	149	-219
Kassalikviditet	%	122	86	96	125	103
Soliditet	%	0	0	0	10	8
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	625	607	607	577	577
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	94	96	96	83	84
Elkostnad per kvm totalyta	kr	50	64	57	59	63
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	52	50	47	46	43
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 273	2 366	2 457	1 801	1 880
Genomsnittlig skuldränta	%	1,89	2,31	2,67	2,71	3,25

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	191 405	135	-754 792	-41 301	-604 553
Avsättning till fond för yttre underhåll		251 000	-251 000		
lanspråktagande av underhållsfond		-205 000	205 000		
Omföring av föregående års resultat			-41 301	41 301	
Årets resultat				293 828	293 828
Belopp vid årets utgång	191 405	46 135	-842 093	293 828	-310 725

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-842 093
Årets resultat	293 828
kronor	-548 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	42 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	209 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-799 265
kronor	-548 265

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 049 881	1 992 266
Summa rörelseintäkter		2 049 881	1 992 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 149 285	-1 382 654
Övriga externa kostnader		-136 522	-133 215
Personalkostnader	4	-36 880	-35 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 207	-286 390
Summa rörelsekostnader		-1 601 894	-1 837 678
Rörelseresultat		447 987	154 588
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 159	-195 889
Summa finansiella poster		-154 159	-195 889
Resultat efter finansiella poster		293 828	-41 301
Årets resultat		293 828	-41 301

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	7 195 753	7 474 960
Summa materiella anläggningstillgångar		7 195 753	7 474 960
Summa anläggningstillgångar		7 195 753	7 474 960
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 617	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 431	74 976
Summa kortfristiga fordringar		100 048	74 998
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	698 907	545 740
Summa kassa och bank		698 907	545 740
Summa omsättningstillgångar		798 955	620 738
Summa tillgångar		7 994 708	8 095 698
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		191 405	191 405
Fond för yttre underhåll		46 135	135
Summa bundet eget kapital		237 540	191 540
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-842 093	-754 792
Årets resultat		293 828	-41 301
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-548 265	-796 093
Summa eget kapital		-310 725	-604 553
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 652 583	7 978 151
Summa långfristiga skulder		7 652 583	7 978 151
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	325 568	325 568
Leverantörsskulder		8 842	74 062
Skatteskulder		10 527	9 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		307 913	312 487
Summa kortfristiga skulder		652 850	722 100
Summa eget kapital och skulder		7 994 708	8 095 698

Kassaflödesanalys	2020	2019
Löpande verksamhet		
Årets resultat	293 828	-41 301
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	279 207	286 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	573 035	245 089
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-24 506	3 300
Förändring av kortfristiga skulder	-69 794	-49 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	478 735	198 610
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-325 568	-319 130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-325 568	-319 130
Årets kassaflöde	153 167	-120 520
Likvida medel vid årets början	545 740	666 260
Likvida medel vid årets slut	698 907	545 740

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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 varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 762 219 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (3509 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	1 861 836	1 807 716
Hyror lokaler	19 416	18 852
Hyror garage	42 720	42 580
Hyror parkeringar	10 165	10 260
Gemensamhetsel	104 723	100 709
Övriga intäkter	11 021	12 149
Summa	2 049 881	1 992 266

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	73 027	68 001
Periodiskt underhåll	24 540	205 667
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	104 336	107 079
Uppvärmningskostnad	331 457	338 105
Vatten- och avloppsavgifter	182 533	175 315
Elavgifter	177 406	224 844
Renhållning	87 447	83 234
Snöröjning/halkbekämpning	22 656	44 834
Förbrukningsinventarier/materiel	10 560	9 036
Fastighetsförsäkringar	46 147	37 858
TV, bredband och telefoni	36 126	35 614
Porttelefoner	5 061	5 080
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	47 988	47 988
Summa	1 149 284	1 382 655

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	30 000	30 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 880	5 419
Summa	36 880	35 419

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 348 178	13 348 178
Utgående anskaffningsvärde	13 348 178	13 348 178
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 116 218	-5 829 828
Årets avskrivning	-279 207	-286 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 395 425	-6 116 218
Mark	243 000	243 000
Summa bokfört värde	7 195 753	7 474 960
Taxeringsvärde byggnader	10 359 000	10 359 000
Taxeringsvärde mark	3 656 000	3 656 000
	14 015 000	14 015 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 166 000	13 166 000
Lokaler	849 000	849 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	9 657 768	9 657 768
	9 657 768	9 657 768

Not 7 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea företagskonto	698 907	545 740
Summa	698 907	545 740

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	3-mån	21 000	58 500	
Nordea	3-mån	25 000	50 672	
Nordea	3-mån	20 000	284 750	
Swedbank	2,00%	90 908	2 204 555	2022-01-25
Swedbank	1,81%	52 000	2 470 000	2023-03-24
Swedbank	1,50%	25 752	682 392	2024-01-25
Swedbank	1,53%	90 908	2 227 282	2025-03-25
Summa fastighetslån		325 568	7 978 151	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

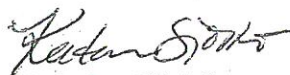
Summa långfristig del

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 6 429 139 kr.

-325 568

7 652 583

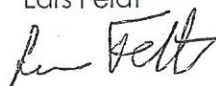
Härnösand 2021-04-22


Katarina Sjöström


Ulf Westman


Susanne Jonasson

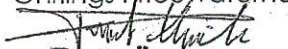
Lars Feldt




Håkan Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gasten, org.nr 788000-0299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gasten 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 revisionssed 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 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 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 Gasten 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:

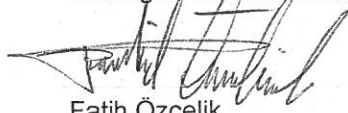
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Sundsvall den 27 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

CASTOR

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 60 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.