

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Stenhuset i Norrköping
769619-3064

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Årsavgiftsgrundande förhållanden	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenhuset i Norrköping, 769619-3064 får härmed avge årsredovisning för 2020. Detta är föreningens tionde verksamhetsår.

Föreningen bildades vid konstituerande sammanträde 2008-08-18 och registrerades hos Bolagsverket 2008-09-15. Föreningen har säte i Norrköping.

Föreningen är inte ansluten till någon intresseorganisation.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning upplåta bostadslägenheter till medlemmar med nyttjanderätt utan tidsbegränsning samt hyra ut lokalytor. Alla lägenheter är upplåtna och lokalytorna är uthyrda. Ingen lägenhet var vid räkenskapsårets utgång uthyrd i andra hand. Under året har fem (5) lägenheter sålts. Föreningen har 65 medlemmar.

Årets resultat överensstämmer i allt väsentligt med budget.

Föreningens driftskostnader framgår av bilagda resultaträkning med tilläggsupplysningar. Föreningen har ett gemensamt abonnemang för elektricitet, vilket genom individuell avläsning hos respektive bostadsrättshavare faktureras denne av föreningen. Kostnaden är i resultatrapporten redovisad brutto och de belopp bostadsrättshavarna betalat såsom intäkter.

Föreningens egen förbrukning för allmänna ändamål per kvadratmeter bostadsyta uppgår till 29 kr (total förbrukning ./, inbetalt av medlemmarna / 3.667 kvm)

Föreningens totala räntekostnader under 2021 kommer enligt styrelsens bedömning att vara lite högre än under 2020.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Förvaltnings AB Graden. Fastighetsskötseln har hanterats av FF Fastighetsservice AB i Norrköping, dock att skötseln av trädgården ombesörjes av två medlemmar mot avtalad ersättning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I garaget har belysningen utbytt till ledlysrör.

Föreningen har blivit delägare i samfällighetsföreningen Presidenten avseende gata/väg. Utredning pågår om vatteninflödet i källarplanet under hösten.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsmötet 2020.

Ordförande	Lars Falkenlind
Vice ordförande	Christer Angberg
Ledamot	Peter Olofsson

Suppleant Stefan Jonsson

Revisor Torgny Nilsson, Cityrevisorerna i Norrköping AB

Revisorssuppleant Malin Lilja, Cityrevisorerna i Norrköping AB

Valberedning Anna Thard Rydelius

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.
Under året har styrelsen hållit 10 protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Norrköping Stenhuset 7
Adress:	Saltängsgatan 21 A-B, Orangerigatan 1 A-B
Byggår:	2011
Taxeringsvärde:	78 239 000kr varav byggnadsvärde 53 443 000kr
Lägenhetsfördelning:	47 lägenheter
Total boyta:	3 667 m ²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	8 st
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	16 st
4 rum och kök	8 st
5 rum och kök	3 st

P-anläggning

Garage	28 st
P-platser	6 st

Föreningen äger fastigheten Norrköping Stenhuset 7 med adresserna Saltängsgatan 21A-B samt Orangerigatan 1A-B.

Byggnaden innehåller 47 bostadslägenheter, en lokal samt källargarage med 28 bilplatser och 3 MC-platser. Total boarea uppgår till 3.667 kvm. Källarförråd finns till alla bostadslägenheter. Det finns 6 parkeringsplatser utomhus.

Under året har bildandet av en gemensamhetsanläggning för gårdsgatan genomförts där föreningen är delägare.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östergötland. Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring som tillägg till fastighetsförsäkringen.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	61 928 296	20 750 000	2 011 493	634 712	566 426
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				566 426	-566 426
Fondavsättning enligt stämmobeslut			350 000	-350 000	
Årets resultat					442 532
Vid årets slut	61 928 296	20 750 000	2 361 493	851 138	442 532

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Föreningens intäkter	2 927 604	2 953 828	2 944 628	2 912 536
Resultat före fondavsättning	442 532	566 426	437 085	594 797
Resultat efter fondavsättning	92 532	215 826	87 085	244 797
Soliditet, %	73,3	73,1	72,3	71,5
Balansomslutning	117 831 576	117 560 591	118 077 333	118 777 684
Avgifts- och hyresbortfall		-	-	-
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgiftsnivå för bostäder	693	693	693	693
Driftskostnader 1/	343	334	355	307
Ränta	136	139	138	140
Underhållsfond	644	549	453	358
Lån 2/	8 464	8 499	8 807	9 114
Lån 3/	8 079	8 278	8 532	8 839
Föreningens sparande per kvm 4/	302	312	318	325

Beräkningarna per kvm utgår från boarea 3 667 m².

1/I beloppet ingår även lägenheternas förbrukning, innebärande en lägre kostnad för föreningen än som redovisas.

2/Lån är bruttolån

3/ är bruttolån reducerat med inlåning hos kreditgivaren

4/ Årets resultat + kostnadsfört underhåll + totala avskrivningar / 3667 m²

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	851 138
årets resultat	442 532
Totalt	1 293 670
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt upprättad underhållsplan	350 000
balanseras i ny räkning	943 670
Summa	1 293 670

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar 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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 927 604	2 953 828
Övriga rörelseintäkter		8 623	40 056
Summa rörelseintäkter		2 936 227	2 993 884
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 257 322	-1 223 366
Personalkostnader	4	-121 609	-115 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,7,8	-616 850	-578 142
Summa rörelsekostnader		-1 995 781	-1 917 270
Rörelseresultat		940 446	1 076 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 604	852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 518	-511 040
Summa finansiella poster		-497 914	-510 188
Resultat efter finansiella poster		442 532	566 426
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		442 532	566 426
Skatter		-	-
Årets resultat		442 532	566 426

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	115 617 784	115 920 590
Byggnadsinventarier	8	36 431	48 581
Inventarier, verktyg och installationer	7	282 030	191 900
Summa materiella anläggningstillgångar		115 936 245	116 161 071
Summa anläggningstillgångar		115 936 245	116 161 071
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		69 211	89 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 162	35 479
Summa kortfristiga fordringar		89 373	124 676
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 805 958	1 274 844
Summa kassa och bank		1 805 958	1 274 844
Summa omsättningstillgångar		1 895 331	1 399 520
SUMMA TILLGÅNGAR		117 831 576	117 560 591

Balansräkning

Belopp / kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		61 928 296	61 928 296
Upplåtelseavgifter		20 750 000	20 750 000
Fond fastighetsunderhåll		2 361 493	2 011 493
Summa bundet eget kapital		85 039 789	84 689 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		851 137	634 712
Årets resultat		442 532	566 426
Summa fritt eget kapital		1 293 669	1 201 138
Summa eget kapital		86 333 458	85 890 927
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 623 000	31 039 140
Summa långfristiga skulder		11 623 000	31 039 140
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 416 140	127 840
Förskott från kunder		25 000	25 000
Leverantörsskulder		58 857	58 082
Skatteskulder		77 475	75 115
Övriga skulder		4 525	5 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	293 121	339 441
Summa kortfristiga skulder		19 875 118	630 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 831 576	117 560 591

Årsavgiftsgrundande förhållanden

Belopp i kr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2 927 604	2 953 828
Övriga intäkter	8 623	56
Drift-, administrations- och personalkostnader	-1 378 930	-1 339 128
Räntekostnader netto (utgiftsränta/inkomstränta)	-497 852	-510 188
Amortering	-127 840	-127 840
Resultat	931 605	976 728
-avsättning fastighetsfond (förslag till stämman)	-350 000	-350 000
Summa	581 605	626 728

Föreningen har under 2014 antagit en underhållsplan att gälla från och med 2015.
Rekommenderad avsättning till fastighetsunderhållsfond är 350.000 kr per år.
Som framgår ovan har föreningen ett positivt kassaflöde även efter fondavsättningen.

Avgifterna till föreningen har uttagits så att i första hand driftskostnaden, amorteringarna och avsättningen till fastighetsunderhållsfond täckts.
Styrelsen har bedömt att avsättningen till fastighetsunderhållsfond och de avgiftstäckta avskrivningarna väl svarar mot antagen förslitning.
Per kvadratmeter bostadsyta blir detta 254 kr (579.736+350.000 /3.667).

Föreningens räntekänslighet är liten fram till 2021-11-22 respektive 2022-09-19. Om räntan under 2021/2022 stiger med 1 % ökar föreningens räntekostnader per kalenderår med ca 75.000/85.000 kr och vid 3 % höjning ökar kostnaden med ca 235.000/265.000 kr. Enbart dessa kostnader påverkar inte avgiftens storlek. Motsvarande räntenivåer kan kanske under tiden november 2021 till september 2022 fresta på likviditet och resultat och kräva viss höjning av avgiften. Motsvarande räntenivåer från sept. 2022 bedöms höja avgiften med i storleksordning 150.000 kr/450.000 kr. För den med 2 % andelstal i föreningen innebär det en höjning med uppskattningsvis 3.000 kr/9.000 kr per år. Därtill kommer kostnadshöjningar för driften medan amorteringar gjorda fram till dess verkar åt andra hållet.

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>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Månadsavgifter	2 541 229	2 541 231
MC-platser	2 400	3 600
Momspliktiga lokaler	91 448	79 920
Momspliktiga pplatser	3 741	-
Garagehyror	135 300	135 600
Bilplatshyror utan el	12 000	14 080
MC-parkering	1 800	1 200
Utdebitering fastighetsskatt/momsplikt	6 390	6 390
Utdebiterad el	133 296	170 580
	2 927 604	2 952 601

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	239 284	268 244
Värme	242 470	246 146
Vatten och avlopp	83 143	82 718
Renhållning, sophantering	50 636	46 945
Snöröjning		2 666
Fastighetsskötsel inhyrd	65 665	49 509
Trappstädning inhyrd	87 453	63 025
Reparation och underhåll	61 115	92 617
Underhåll gård & park	2 974	7 176
Övriga driftskostnader	12 820	10 146
Hisskostnader	39 279	79 534
Andel i gemensamhetsanläggning	6 666	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	38 726	38 749
Fastighetsförsäkringar	47 851	45 273
Gemensam tv-anläggning	26 661	26 676
Förbrukningsinventarier		-
Planerat underhåll	87 437	-
Övriga föreningskostnader	9 715	36 897
Administrationskostnader	97 530	91 485
Extern revisionskostnad	13 082	12 148
Bankkostnader	3 881	3 384
Övriga främmande tjänster	40 933	20 029
Summa	1 257 321	1 223 367

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Löner och ersättningar	23 261	20 725
Sociala kostnader	18 348	15 037
	121 609	115 762

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	119 810 000	119 810 000
	119 810 000	119 810 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 889 410	-3 323 410
-Årets avskrivning enligt plan	-579 736	-566 000
	-4 469 146	-3 889 410
Redovisat värde vid årets slut	115 340 854	115 920 590
Bokfört värde byggnader	80 544 701	81 110 590
Bokfört värde mark	34 810 000	34 810 000
	115 354 701	115 920 590

Not 6 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	553 860	
Vid årets slut	553 860	
Ackumulerade avskrivningar:		
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-13 847	
Vid årets slut	-13 847	
Ackumulerade nedskrivningar:		
Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut	540 013	

Not 7 Installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	191 900	
-Nyanskaffningar	115 094	191 900
Vid årets slut	306 994	191 900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-24 964	-
Vid årets slut	-24 964	-
Redovisat värde vid årets slut	282 030	191 900

Avskrivningsstart 2020

Not 8 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 433	121 433
Vid årets slut	121 433	121 433
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-72 852	-60 710
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 150	-12 142
Vid årets slut	-85 002	-72 852
Redovisat värde vid årets slut	36 431	48 581

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långlivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2022-09-19	1,99%	11 623 000	11 623 000
SBAB	2021-01-15	0,89% (0,90 fr 210115)	7 269 000	7 328 000
SBAB	2021-11-22	0,86%	12 147 140	12 215 980
			31 039 140	31 166 980
Varav kortfristig del 1 år			-127 840	-127 840
Varav förväntas omförhandlas			-19 288 300	
Kvarstående långfristig del			11 623 000	31 039 140
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen				-511 360
Varav förväntas omförhandlas			-11 623 000	
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	30 527 780

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	37 366 700	37 366 700

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

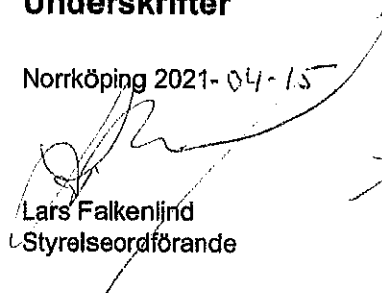
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	229 960	226 692
Övriga upplupna kostnader	63 160	112 749
	293 120	339 441

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

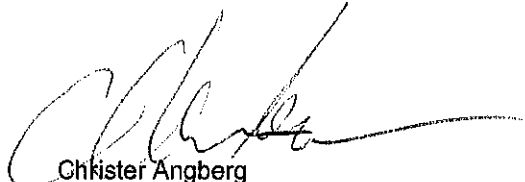
Inga planerade underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

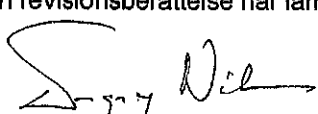
Norrköping 2021-04-15


Lars Falkenljind
Styrelseordförande


Peter Olofsson


Christer Angberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2021.


Torgny Nilsson, Cityrevisorerna i Norrköping AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenhuset i Norrköping, org.nr 769619-3064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenhuset i Norrköping för år 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 31 december 2020 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Stenhuset i Norrköping för år 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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:

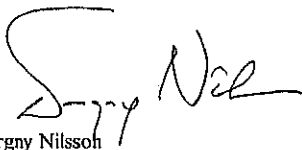
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Norrköping den 20 april 2021



Torgny Nilsson

Auktoriserad revisor