

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blocket med säte i Sandviken (org.nr 785500 - 0142) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Blocket 1, byggd år 1954 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 42 lägenheter och 12 lokaler, varav 10 lokaler är hyresrätter. Total lokalyta 1 215 kvm. Dessutom finns 43 p-platser Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 974,2 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2018-04-03

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
3	1 rum och kokskåp
4	1 rum och kök
21	2 rum och kök
7	3 rum och kök
5	4 rum och kök
1	5 rum och kök
1	6 rum och kök

Total bostadsyta: 2 744 kvm

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 oktober 2019. På stämman deltog 15 medlemmar. Stämman behandlade stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 56 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Marcus Nilsson	ordförande	avgående
Lennart Norling	vice ordförande	nyval 1 år
Anders Pettersson	sekreterare	nyval 1 år
Gustav Sundell	styrelsesuppleant	nyval 1 år
Julius Bäck	styrelsesuppleant	nyval 1 år

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter samt suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden samt 4-5 byggmöten.

Firmatecknare har varit Marcus Nilsson och Lennart Norling, två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Styrelsens övriga kommentarer:

Under året har styrelsen arbetat på att få till ett bygglov på renovering av huskroppen och uppförande av ev. balkonger som efterfrågats av medlemmarna. Det har varit många möten men nu börjar vi närma oss en byggstart. OVK arbetet har varit omfattande och tidskrävande och kommer att fortsätta under året med våra hyreslokaler. På medlemmarnas önskan har vi iordningsställt en lokal som medlemmar kan hyra vid större sammankomster. Vi återkommer längre fram med mer information.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 70 000 kr.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Upprättande av tre nya parkeringsplatser. Totalt 43 stycken.
2019	OVK besiktning är gjord vilket ledde till att felmonterade fläktar i lägenheter fick byggas om/bytas och stopp i en del stammar, även rengöring i samtliga stammar.
2020	Radonmätning.
2020	Byte av cirkulationspump.
2020	Föreningslokal för uthyrning till medlemmar för egna sammankomster är iordningsställd.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
20-21	Fortsatt arbete med OVK i samtliga lokaler.
	Fasadrenovering av samtliga huskroppar.
	Byte av en del fönster och dörrar.
	Balkonger.
	Besiktning av hela värmesystemet för energisparande åtgärder.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 4% .

I budget för 2020 ingår 70 000 kr för avsättning till underhållsfond.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 4% även inför år 2021 och skall årligen höjas med 4% till och med 2021-12-31 enligt beslut i styrelsen.

Årsavgiften är i genomsnitt 655 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 44 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.



Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning i tkr	2 664	2 505	2 450	2 384	2 361
Resultat efter finansiella poster i tkr	469	148	15	-1 157	330
Balansomslutning i tkr	7 360	7 105	6 695	8 247	
Soliditet %	9,5	10,5	10,5	8,3	24,5
Reservering yttre rep fond i tkr	70	70	70	70	70
Saldo yttre rep fond i tkr	184	243	173	853	783
Årsavgift/kvm* i kr per balansdagen	655	630	609	609	580
Driftskostnad/kvm i kr	410	426	453		
Räntekostnad/kvm i kr	25	29	29	27	
Bankskuld/kvm i kr	1 381	1 428	1 398	1 444	1 306

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten, 3 959 kvm.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018/2019 till 2019/2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	113 340	398 505	242 965	-53 281	147 856
Resultatdisp enl stämmobesl				147 856	-147 856
Reservering till fond för yttre underhåll			70 000	-70 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-129 162	129 162	
Årets resultat					469 695
Belopp Vid årets slut	113 340	398 505	183 803	153 737	469 695

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserad resultat	94 575
Årets vinst	<u>469 695</u>
Summa	564 270

Disponeras så att

Till yttre reparationsfond överföres	70 000
I ny räkning överföres	<u>494 270</u>
Summa	564 270

Resultatet av föreningens verksamhet under verksamhetsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Efter bokslutsdispositioner uppgår fonden för yttre underhåll till 183 803 kronor.



RESULTATRÄKNING	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 663 978	2 504 769
Summa rörelseintäkter		2 663 978	2 504 769

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 625 737	-1 686 985
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 776	-78 838
Underhåll enligt plan	Not 5	-129 162	-230 988
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-68 210	-57 936
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-191 029	-191 029
Summa rörelsekostnader		-2 095 914	-2 245 776

Rörelseresultat

568 064 258 993

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 677	3 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	-100 052	-114 638
Summa finansiella poster	-98 375	-111 137

Årets resultat

469 689 147 856

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 264 147	5 455 176
Pågående nyanläggningar: Konsultarvoden	Not 9	206 846	63 725
Summa materiella anläggningstillgångar		5 470 994	5 518 901

Summa anläggningstillgångar

5 470 994	5 518 901
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		40 071	14 912
Kundfordringar		216 214	104 907
Avräkningskonto HSB		1 474 306	1 279 650
Övriga kortfristiga fordringar		14 565	27 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	101 443	116 459
Summa kortfristiga fordringar		1 846 599	1 543 101

Bank

Not 11	42 632	42 632
	42 632	42 632

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 889 231	1 585 733
------------------	------------------

Summa tillgångar

7 360 225	7 104 634
------------------	------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	113 340	113 340
Upplåtelseavgifter	398 505	398 505
Fond för yttre underhåll	183 803	242 965
Summa bundet eget kapital	695 648	754 810

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	153 736	-53 281
Årets resultat	469 689	147 856
Summa fritt eget kapital	623 425	94 575

Summa eget kapital

Not 12

1 319 073**849 384****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 772 357	5 468 350
Summa långfristiga skulder		3 772 357	5 468 350

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 695 993	186 476
Medlemmarnas inre fond	Not 14	15 479	15 479
Leverantörsskulder		161 452	236 009
Aktuell skatteskuld	Not 15	21 694	12 347
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 086	6 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	364 091	329 731
Summa kortfristiga skulder		2 268 795	786 900

Summa skulder**6 041 152****6 255 250****Summa eget kapital och skulder****7 360 225****7 104 634**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1.488.368 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	1 761 354	1 676 964
	Årsavgifter lokaler	127 044	120 956
	Hysesintäkt lokaler	479 293	515 489
	Hysesintäkt garage och bilplatser	75 230	73 783
	Hysesintäkt övrigt	798	33 105
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	35 280	35 280
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 182	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 432	6 927
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	175 365	42 265
		2 663 978	2 504 769
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-116 210	-123 959
	El	-98 863	-91 882
	Uppvärmning	-639 764	-641 265
	Vatten	-200 897	-210 274
	Renhållning	-82 382	-77 414
	TV, bredband, iptelefoni	-59 112	-58 264
	Obligatoriska besiktningar	-33 205	-23 825
	Serviceavtal	-11 216	-18 691
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-211 622	-269 537
	Försäkringar	-52 610	-63 659
	Fastighetsskatt	-90 878	-90 878
	Ovriga driftskostnader	-28 978	-17 338
		-1 625 737	-1 686 985
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	0	-2 000
	Förvaltningskostnader	-67 865	-70 568
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 035	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 876	-6 270
		-81 776	-78 838
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Ventilation	-48 612	0
	Fönster	-45 000	0
	Cirkulationspump	-35 550	0
	Föregående år	0	-230 988
		-129 162	-230 988
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-51 750	-40 250
	Sociala avgifter	-16 460	-17 686
		-68 210	-57 936
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-171 029	-171 029
	Markanläggningar	-20 000	-20 000
	Summa avskrivningar	-191 029	-191 029

Not 8	Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 193 745	13 193 745
Ingående anskaffningsvärde mark	856 000	856 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	472 036	472 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 521 781	14 521 781

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 739 797	-8 568 768
Årets avskrivningar byggnader	-171 029	-171 029
Ingående avskrivningar markanläggningar	-326 808	-306 808
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 257 634	-9 066 605

Utgående bokfört värde

	5 264 147	5 455 176
Bokförda värden byggnader	4 282 919	4 453 948
Bokförda värden mark	856 000	856 000
Bokförda värden markanläggningar	125 228	145 228

Fastighetsbeteckning: Blocket 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	15 827 000	5 382 000	21 209 000	21 209 000
		15 827 000	5 382 000	21 209 000	21 209 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	63 725	0
Årets Investering: Konsultarvoden inför fasadrenovering mm	143 121	63 725
Utgående värde pågående nyanläggningar	206 846	63 725

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	27 000	25 601
Comhem	15 536	15 190
Fastighetsskötsel mm	58 907	49 532
Övrigt	0	26 136
	101 443	116 459

Not 11 Bank

Handelsbanken	42 632	42 632
	42 632	42 632



Not 12 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	113 340	398 505	242 965	-53 281	147 856
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	147 856	-147 856
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			70 000	-70 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-129 162	129 162	
Årets Resultat					469 689
Belopp vid årets utgång	113 340	398 505	183 803	153 736	469 689

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,44%	2025-03-01	677 250	27 000
Stadshypotek		1,99%	2021-06-30	589 044	34 652
Stadshypotek		1,48%	2021-06-30	207 225	8 100
Stadshypotek		1,48%	2021-07-30	774 000	18 000
Stadshypotek		1,98%	2022-03-01	292 500	6 000
Stadshypotek		1,48%	2022-07-30	1 434 234	33 160
Stadshypotek		1,38%	2023-03-01	1 494 097	59 564
				5 468 350	186 476
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 772 357
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					745 904
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 535 970

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	8 710 400	8 710 400
Summa ställda säkerheter	8 710 400	8 710 400

Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	15 479	25 061
Uttag	0	-9 582
	15 479	15 479

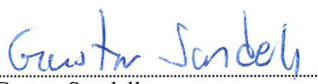
Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	21 694	12 347
	21 694	12 347

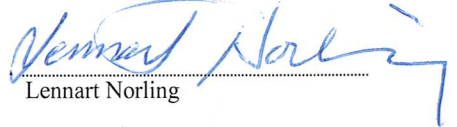
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	10 086	6 858
	10 086	6 858

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	16 800	16 800
Upplupna räntekostnader	6 411	8 015
Förutbetalda årsavgifter och hyror	209 209	163 691
Arvoden	39 000	39 000
El	8 746	9 906
Fjärrvärme	31 962	31 551
Vatten	16 282	17 554
Sophämtning	6 159	6 757
Övrigt	29 522	36 457
	<u>364 091</u>	<u>329 731</u>

11/4 2020


Anders Pettersson


Gustav Sundell


Lennart Norling


Marcus Nilsson


Julius Bäck

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29


Johanna Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Blocket i Sandviken
Org.nr. 785500-0142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Blocket i Sandviken för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 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.

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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 har därmed inte utförts.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized letter 'R'.

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 Blocket i Sandviken för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 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.

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:

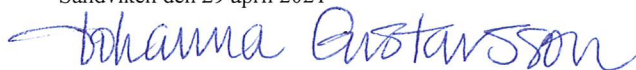
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Sandviken den 29 april 2021



Johanna Gustavsson
Auktoriserad revisor