

Årsredovisning 2020



Årsredovisning



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna oförändrade under 2021.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-06 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Skellefteå.

Föreningen är ett s.k.. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Tommy Lindkvist	Ordförande from 2020-06-30
Catharina Eriksson	Ordförande tom 2020-06-30
Mats Allanson	Vice Ordförande from 2020-06-30
Gunnar Grahn	Ledamot
Peter Lindberg	Ledamot from 2020-01-31
Johanna Hedman Korvonen	Ledamot from 2020-06-30
Peter Öster	Ledamot tom 2020-01-31 (avflyttad)

Rebecka Persson	Suppleant
Peter Lindberg	Suppleant tom 2020-01-31
Karl-Gustaf Johnson	Suppleant tom 2020-06-30
Susanne Löwenmark	Suppleant from 2020-06-30
Helen Lindahl	Suppleant from 2020-06-30

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jerry Johansson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Vanja Markstedt	Sammanställande
Andreas Persson	
Anders Stenberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Havren 2	1977	Skellefteå
Rågen 2	1976	Skellefteå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning via fjärrvärme (kallhyra tillämpas).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1977 och består av 11 flerbostadshus och 14 småhus.

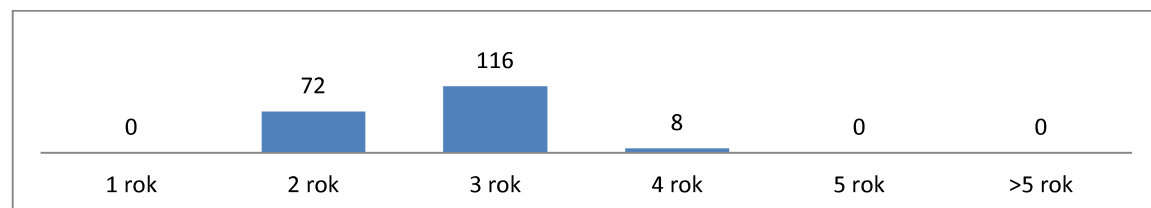
Värdeåret är 1977.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 720 m², varav 14 708 m² utgör lägenhetsyta och 1 012 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 196 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu, spabad
 Gemensamhetslokal
 Solarium
 Snickeri
 Friskvårdsgym

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.
 Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhet på 2 flerfamiljshus	2020	Budgeterat för 2 tak per år
Brandsäkerhet radhus	2020	
Målning fasader udda sidan	2020	
Taksäkerhet på 2 flerfamiljshus	2019	Budgeterat för 2 tak per år
Målning förråd	2019	
Taksäkerhet på 2 flerfamiljshus	2018	Budgeterat för 2 tak per år
Markarbeten, brunnar och dränering	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhet på flerfamiljshusen	2017-2022	
Målning fasader jämna sidan	2021	7 radhus, 2 parhus & kvartersgård 370
Målning fasader jämna sidan	2022	Flerfamiljshusen

Förvaltning

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Riksnät
Fjärrvärmel leverantör	Skellefteå Kraft
TV-leverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	Egen fastighetsskötare
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting
Lägenhetsförteckning	Altorpet Consulting

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna vara oförändrade 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 343 161	4 274 200
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 665 632	9 573 163
Finansiella intäkter	0	171
Minskning av kortfristiga fordringar	71 010	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	447 010
	9 736 642	10 020 344
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	8 936 143	7 760 488
Finansiella kostnader	467 090	519 379
Anläggningstillgångar/pågående arbete	291 205	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	72 648
Minskning av kortfristiga skulder	425 860	0
Minskning av långfristiga skulder	598 186	598 867
	10 718 484	8 951 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 361 319	5 343 161
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-981 842	1 068 961

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna

Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning fasader udda sidan

Underhåll alla förråd tillhörande radhus och parhus udda sidan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 196 st

Överlåtelse under året: 24 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 245

Tillkommande medlemmar: 39

Avgående medlemmar: 38

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 246

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättssyta	625	600	600	584	567
Lån/ m ² bostadsrättssyta	1 776	1 816	1 857	2 252	2 302
Elkostnad/m ² totalyta	14	15	15	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	4	4	3	3	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	4	5	5	4	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	33	43	43	51
Soliditet (%)	13	14	13	8	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-784	284	1 353	2 190	1 459
Nettoomsättning (tkr)	9 498	9 174	9 164	8 908	8 696

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 708 m² bostäder och 1 012 m² lokaler.

	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	874 955	0	0	874 955
Fond för yttre underhåll	5 374 096	2 500 000	-1 442 750	4 316 846
S:a bundet eget kapital	6 249 051	2 500 000	-1 442 750	5 191 801
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 370 311	-2 500 000	1 726 904	-597 215
Årets resultat	-783 692	-783 692	-284 154	284 154
S:a fritt eget kapital	-2 154 003	-3 283 692	1 442 750	-313 061
S:a eget kapital	4 095 048	-783 692	0	4 878 740

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-783 692
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 129 690
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 500 000
summa balanserat resultat	-2 154 003
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 715 034
att i ny räkning överförs	1 561 031

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 498 202	9 173 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 431	399 208
Summa rörelseintäkter		9 665 632	9 573 163
RÖRELSESKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 110 625	-5 796 488
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 763	-432 519
Personalkostnader	Not 6	-1 446 755	-1 531 481
Avskrivning av materiella	Not 7	-1 046 091	-1 009 313
Summa rörelsekostnader		-9 982 234	-8 769 801
RÖRELSERESULTAT		-316 602	803 362
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		0	171
Räntekostnader		-467 090	-519 379
Summa finansiella poster		-467 090	-519 208
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-783 692	284 154
ÅRETS RESULTAT		-783 692	284 154

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 361 812	28 293 681
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	482 906	305 922
Summa materiella anläggningstillgångar		27 844 718	28 599 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		175 000	175 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		175 000	175 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 019 718	28 774 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts/hyresfordringar/kundfordringar		1 625	14 164
Övriga fordringar	Not 11	144 989	4 870 225
Summa kortfristiga fordringar		146 614	4 884 389
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		4 361 319	676 396
Summa kassa och bank		4 361 319	676 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 507 933	5 560 785
SUMMA TILLGÅNGAR		32 527 651	34 335 389

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		874 955	874 955
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 374 096	4 316 846
Summa bundet eget kapital		6 249 051	5 191 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 370 311	-597 215
Årets resultat		-783 692	284 154
Summa fritt eget kapital		-2 154 003	-313 061
SUMMA EGET KAPITAL		4 095 048	4 878 740
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	25 511 451	26 132 317
Summa långfristiga skulder		25 511 451	26 132 317
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 13, 14	604 572	581 892
Leverantörsskulder		316 094	660 249
Skatteskulder		94 551	104 011
Övriga skulder		1 018 705	1 060 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	887 230	918 022
Summa kortfristiga skulder		2 921 152	3 324 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 527 651	34 335 389

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fjärrvärme	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Kabel-TV	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	9 192 532	8 922 159
Avsättning inre fond	-96 648	-96 647
Hyror parkering	68 200	72 333
Hyror garage	259 100	259 920
Hyror förråd	0	375
Vattenintäkter	0	0
Elintäkter	51 929	4 685
Bastu	8 200	6 600
Gemensamhetslokal	14 774	4 800
Öresutjämning	115	-270
	9 498 202	9 173 955

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	87 637	21 190
	Övriga erhållna bidrag	69 495	190 437
	Försäkringsersättning	0	164 066
	Övriga intäkter	10 299	23 515
		167 431	399 208
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	251 312	346 367
	Städning	17 100	0
	Myndighetstillsyn	0	136 413
	Bevakning	45 009	44 491
	Gemensamma utrymmen	15 300	0
	Serviceavtal	14 697	0
	Sophantering	0	13 725
	Gård	0	2 883
	Förbrukningsmaterial	56 976	55 976
	Fordon	3 319	24 098
		403 713	623 953
	Reparationer		
	Fastighets förbättringar	159 823	954 658
	Gemensamma utrymmen	19 606	43 540
	Tvättstuga	22 217	44 025
	Lås	44 337	51 665
	VVS	58 868	2 063
	Värmeanläggning/undercentral	116 492	103 223
	Ventilation	19 895	0
	Elinstallationer	53 684	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 967
	Bredband	894	11 022
	Tak	99 734	126 000
	Fönster	0	0
	Balkonger/altaner	24 959	4 500
	Mark/gård/utemiljö	125 431	194 583
	Garage/parkering	40 375	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	62 000
	Vattenskada	114 635	8 508
		900 950	1 608 754

Periodiskt underhåll			
Byggnad	2 607 296	1 442 750	
Tak	1 095 019	0	
Balkonger/altaner	12 719	0	
	3 715 034	1 442 750	
Taxebundna kostnader			
El	213 643	230 023	
Fjärrvärme	57 218	57 996	
Vatten	69 989	71 390	
Sophämtning	488 229	496 985	
Grovsopor	34 721	0	
	863 800	856 394	
Övriga driftskostnader			
Fastighetsförsäkring	131 334	130 740	
Självrisk	0	40 093	
Kabel-TV	469 407	467 417	
Bredband	280 592	280 592	
	881 333	918 842	
Fastighetsskatt/avgift		345 795	345 795
TOTALT DRIFTSKOSTNADER		7 110 625	5 796 488
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	5 875	5 875
	Medlemsinformation	1 137	5 652
	Tele- och datakommunikation	16 126	46 218
	Juridiska åtgärder	0	100 494
	Inkassering avgift/hyra	0	4 675
	Hysesförluster	0	59
	Revisionsarvode extern	22 875	22 125
	Förenings kostnader	1 350	12 429
	Styrelseomkostnader	8 018	13 259
	Fritids- och trivselkostnader	6 970	3 427
	Förvaltningsarvode	211 171	178 328
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 500
	Administration	42 180	6 297
	Korttidsinventarier	27 693	4 220
	Konsultarvode	25 388	6 531
	Föreningsavgifter	0	650
	Bostadsrätterna	9 980	9 780
		378 763	432 519

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har två anställda män		
	Styrelse	252 800	252 800
	Löner	690 779	735 640
	Kostnadsersättningar	0	10 936
	Sociala kostnader	250 135	330 731
	Uttagsskatt	177 636	185 439
	Övriga personalkostnader	75 405	15 936
		1 446 755	1 531 481
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	468 716	468 716
	Förbättringar	378 778	378 778
	Markanläggning	84 375	84 375
	Inventarier	114 222	77 444
		1 046 091	1 009 313
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 040 445	51 040 445
	Utgående anskaffningsvärde	51 040 445	51 040 445
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 746 763	-21 814 894
	Årets avskrivningar enligt plan	-931 869	-931 869
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 678 632	-22 746 763
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 361 813	28 293 681
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 072 365	1 072 365
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 269 000	60 269 000
	Taxeringsvärde mark	18 293 000	18 293 000
		78 562 000	78 562 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 930 000	76 930 000
	Lokaler	1 632 000	1 632 000
		78 562 000	78 562 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	237 232	237 232
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	237 232	237 232
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-237 232	-237 232
	Årets avskrivning enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-237 232	-237 232
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 144 061	1 144 061
	Nyanskaffningar	291 205	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 435 266	1 144 061
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-838 138	-760 694
	Årets avskrivning enligt plan	-114 222	-77 444
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-952 360	-838 138
	Redovisat restvärde vid årets slut	482 906	305 923
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	138 776	158 493
	Klientmedel hos SBC	0	4 666 765
	Coronastöd (höga sjuklönekostnader)	6 213	0
	Fordringar	0	44 967
		144 989	4 870 225

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 316 846	3 735 615
	Reservering enligt stadgar	2 500 000	1 200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 442 750	-618 769
		5 374 096	4 316 846

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31
	Handelsbanken	6 760 531	0	2025-12-01	0,85%
	SBAB	0	2 964 262	Lånet löst	0,00%
	SBAB	0	3 823 687	Lånet löst	0,00%
	Swedbank	2 141 359	2 341 359	2022-11-25	1,89%
	Swedbank	1 389 563	1 389 563	2024-04-25	2,58%
	Swedbank	5 511 732	5 757 892	2020-09-25	0,91%
	Swedbank	3 827 139	3 867 139	2021-09-24	1,44%
	Swedbank	1 151 488	1 212 096	2025-06-18	1,65%
	Swedbank	5 334 211	5 358 211	2022-11-25	1,33%
		26 116 023	26 714 209		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-604 572	-581 892		
		26 720 595	26 132 317		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till
23 093 163 kr

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 782 700	41 782 700

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	61 800	51 500
	Sociala avgifter	27 537	31 346
	Ränta	18 125	31 347
	Avgifter och hyror	736 723	755 566
	Snöskottning	17 205	0
	Semesterlöneskuld	25 840	48 263
		887 230	918 022

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsarbeten som är planerad
Målning av fasader jämna sidan, 7 radhus, 2 parhus
samt kvartershus 370
Underhåll förråd tillhörande dessa hus på jämna sidan
Ombyggnation kvartershus 370 (beslutas 22/2)
Flytt av kansli (beslutas 22/2)

Styrelsens underskrifter

Skellefteå den

3 / 2

2021



Tommy Lindkvist
Ledamot



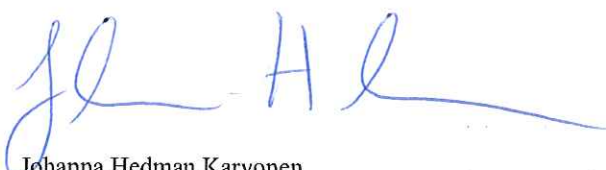
Mats Allanson
Ledamot



Gunnar Grahm
Ledamot



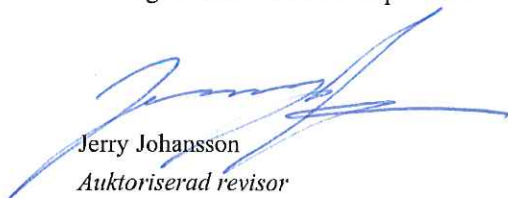
Peter Lindberg
Ledamot



Johanna Hedman Karvonen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

5 / 5 2021



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Frögårdarna, org.nr 716415-1644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frögårdarna 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 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. Risker 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 Brf Frögårdarna 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 5 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor