

Styrelsen för Brf Nya Lundsgården i Åre

Org.nr: 716461-8386

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lund 1:18 i Åre i kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	45	2 494
Lokal, hyresrätt	1	194
Lokal, bostadsrätt	1	75

Föreningens fastighet är byggd 1989 värdeår 1990

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Fortsatt arbete med att byta ut balkongdörrar i samtliga lägenheter.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2021	Balkong	Utbyte av balkongdörrar till samtliga lägenheter
2021	Mark	Uppgradering P-skytlar och översyn belysning väg
2022	VA-system	Installation avkalkningsanläggning
2022	Sophantering	Omdisposition av sophantering
2022	Gemensamhetsutrymmen	Uppfräschning av gemensamma bastu- och duschutrymmen
2023	Fasad	Översyn fasad av trä

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2008	Hiss	Renovering av hiss.
2013	Terrass	Nytt tätskikt på terrass plan 1.
2014-2015	Korridor	Upprustning av korridorer bestod av ny belysning, nya mattor. samt ommålning i alla korridorer.
2015	Fasad	Montering av ny fasadbelysning.
2015	Värmesystem	Injustering av värmesystem.
2016	Dörrar	Ersatt två tidigare garagedörrar med två stål-gångdörrar.
2017	Tak	Målning av tak
2018	Fjärrvärmesväxlare	Installation av ny fjärrvärmesväxlare
2019	Fiber	Installation av fiber till samtliga lägenheter

Övriga väsentliga händelser

Avtal om ekonomisk förvaltning med HSB omförhandlades

Avtal om fastighetsförvaltning med Skistar omförhandlades

Regler för ombyggnation togs fram

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-06. Stämman genomfördes genom enbart poströstning. 16 röstberättiga medlemmar som representerade 20 lägenheter röstade.

Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-10-06 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Kahn	Ledamot
Carina Thübeck Åberg	Ledamot
Henrik Arvidsson	Ledamot
Jan Svensson	Suppleant
Anna Ryding	Suppleant
Pär Olsson	Suppleant

Styrelsen har under 2020-10-07 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carina Thübeck Åberg	Ledamot
Henrik Arvidsson	Ledamot
Sture Thorsell	Ledamot
Jan Svensson	Suppleant
Jan Lagerstedt	Suppleant
Pär Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare är Carina Thübeck Åberg, Sture Thorsell samt Henrik Arwidson.
Teckning sker två i förening vid belopp över 40 000 kr.

Revisorer

Håkan Fridheimer	Föreningsvald ordinarie
Karl Kappinen	Föreningsvald suppleant
Lena Zozulyak	BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen består av Clas Linder och Karl Kappinen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Pga av pandemin har någon stadgeenlig fastighetsbesiktning ej genomförts. Däremot har styrelsen vid flertalet tillfällen gått igenom fastigheten för att notera ev akuta behov.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 64 (65) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 3 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	549	549	549	549	549
Totala intäkter kr/kvm*	542	541	541	542	540
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	54	96	93	128	71
Belåning, kr/kvm	1 041	1 048	0	0	0
Räntekänslighet	2%	2%	0%	0%	0%
Totala driftkostnader kr/kvm	471	439	447	414	469
Energikostnader kr/kvm	151	176	190	157	185

*Nykeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nykeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nykeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 497	1 495	1 493	1 496	1 490
Resultat efter finansiella poster	-874	-573	-150	-782	88
Soliditet	90%	91%	98%	98%	98%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 497 179
Rörelsekostnader	-	2 325 734
Finansiella poster	-	45 680
Årets resultat		-874 235
Planerat underhåll	+	671 546
Avskrivningar	+	352 800
Årets sparande		150 111
Årets sparande per kvm total yta		54

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 275 000	0	0	-8 317 323	-573 491
Reservering till fond 2020			671 546	-671 546	
Ianspråktagande av fond 2020			-671 546	671 546	
Balanserad i ny räkning				-573 491	573 491
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-874 235
Belopp vid årets slut	43 275 000	0	0	-8 890 814	-874 235

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 890 814
Årets resultat	-874 235
Reservering till underhållsfond	-671 546
Ianspråktagande av underhållsfond	671 546
Summa till stämmans förfogande	-9 765 049

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-9 765 049
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Nya Lundsgården i Åre

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 497 179	1 495 273
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 873 796	-1 761 907
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 763	-23 184
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-73 376	-61 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 800	-204 380
Summa rörelsekostnader		-2 325 734	-2 051 171
Rörelseresultat		-828 555	-555 898
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	628	531
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-46 308	-18 124
Summa finansiella poster		-45 680	-17 593
Årets resultat		-874 235	-573 491

Brf Nya Lundsgården i Äre

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	34 421 069	34 773 869
		<u>34 421 069</u>	<u>34 773 869</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 421 069</u>	<u>34 773 869</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	190
Övriga fordringar	Not 8	304 202	570 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	65 464	101 233
		<u>369 667</u>	<u>672 307</u>
Kassa och bank	Not 10	2 443 193	2 544 458
Summa omsättningstillgångar		<u>2 812 859</u>	<u>3 216 765</u>
Summa tillgångar		<u>37 233 928</u>	<u>37 990 634</u>

Brf Nya Lundsgården i Äre

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 275 000	43 275 000
		<u>43 275 000</u>	<u>43 275 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 890 814	-8 317 323
Årets resultat		-874 235	-573 491
		<u>-9 765 049</u>	<u>-8 890 814</u>
Summa eget kapital		<u>33 509 951</u>	<u>34 384 186</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0	2 875 000
		<u>0</u>	<u>2 875 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 875 000	100 000
Leverantörsskulder		111 685	155 801
Skatteskulder		4 841	2 141
Övriga skulder	Not 13	2 771	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	729 680	473 506
		<u>3 723 977</u>	<u>731 448</u>
Summa skulder		<u>3 723 977</u>	<u>3 606 448</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>37 233 928</u>	<u>37 990 634</u>

Brf Nya Lundsgården i Åre

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-874 235	-573 491
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	352 800	204 380
Kassaflöde från löpande verksamhet	-521 435	-369 111
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	34 589	10 445
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	217 529	-83 653
Kassaflöde från löpande verksamhet	-269 316	-442 319
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-100 000	2 975 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	2 975 000
Årets kassaflöde	-369 316	2 532 681
Likvida medel vid årets början	3 115 175	582 495
Likvida medel vid årets slut	2 745 859	3 115 175

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Brf Nya Lundsgården i Äre

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 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.

Brf Nya Lundsgården i Åre

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 410 268	1 411 248
	Hyrer	83 302	82 175
	Övriga intäkter	3 768	1 850
	Bruttoomsättning	<u>1 497 338</u>	<u>1 495 273</u>
	Hysesförluster	-159	0
		1 497 179	1 495 273
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	292 940	298 946
	Reparationer	49 908	57 399
	El	73 485	76 508
	Uppvärmning	214 938	282 119
	Vatten	128 461	128 722
	Sophämtning	38 842	39 630
	Fastighetsförsäkring	34 929	32 885
	Kabel-TV och bredband inklusive kvartal 4 2019	184 673	36 804
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	83 675	80 615
	Förvaltningsarvoden	92 415	89 878
	Övriga driftkostnader	7 985	4 652
	Planerat underhåll	671 546	633 750
		1 873 796	1 761 907
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	2 250	2 250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 187	9 906
	Administrationskostnader	7 326	6 529
	Extern revision	13 000	4 500
		25 763	23 184
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	43 724	40 000
	Revisionsarvode	1 395	1 500
	Övriga arvoden	8 190	0
	Sociala avgifter	10 837	13 000
	Övriga personalkostnader	9 230	7 200
		73 376	61 700
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	129	96
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	5
	Övriga ränteintäkter	494	430
		628	531
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	44 607	17 670
	Övriga räntekostnader	1 701	454
		46 308	18 124

Brf Nya Lundsgården i Åre

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 140 000	42 140 000
Ingående anskaffningsvärde mark	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 240 000	42 240 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 466 131	-7 261 752
Årets avskrivningar	-352 800	-204 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 818 931	-7 466 131
Utgående redovisat värde	34 421 069	34 773 869
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	910 000	910 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	991 000	991 000
Summa taxeringsvärde	36 301 000	36 301 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 536	167
Avräkningskonto HSB Stockholm	297 844	565 900
Placeringskonto HSB Stockholm	4 822	4 817
	304 202	570 884
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	65 464	101 233
	65 464	101 233
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
SBAB	95 079	94 794
Handelsbanken	2 348 114	2 449 664
	2 443 193	2 544 458

Brf Nya Lundsgården i Åre

Noter	2020-12-31				2019-12-31	
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	991178	1,54%	2021-01-15	2 875 000	100 000
					2 875 000	100 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 375 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					3 000 000
						3 000 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				2 875 000	100 000
					2 875 000	100 000
	Varav amortering				100 000	100 000
Not 13	Övriga skulder					
	Inre fond				0	0
	Övriga kortfristiga skulder				2 771	0
					2 771	0
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				9 224	7 995
	Förutbetalda hyror och avgifter				278 044	291 013
	Övriga upplupna kostnader				442 412	174 498
					729 680	473 506
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Brf Nya Lundsgården i Åre

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

.....
Carina Thübeck Åberg

.....
Henrik Arvidsson

.....
Sture Thorsell

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av föreningen utvald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nya Lundsgården i Åre, org.nr. 716461-8386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Lundsgården i Åre för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nya Lundsgården i Åre för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Anmärkning

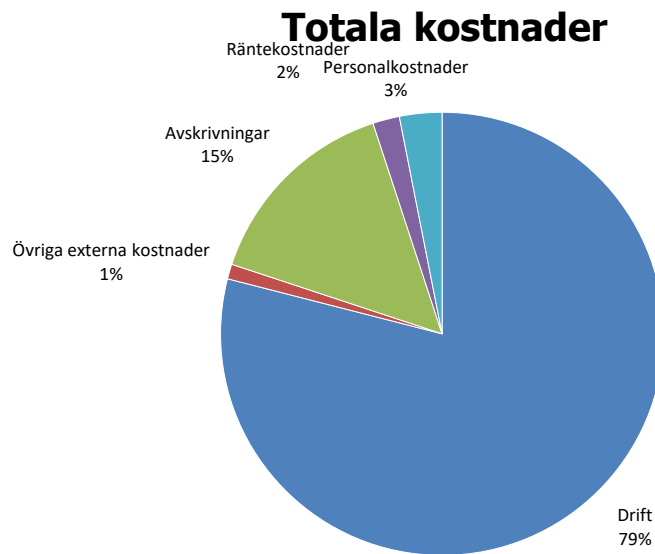
Ordinarie föreningsstämma 2020 hölls inte inom den tid som anges i lag och föreningens stadgar.

Stockholm den / 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Håkan Fridheimer
Av föreningen vald revisor

Brf Nya Lundsgården i Åre



Fördelning driftkostnader

