

# Brf Källan

Org nr 789200-6110

## Årsredovisning 2020-07-01 - 2021-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Källan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gäddan 22, bebyggdes 1974. Föreningen registrerades 1972-05-18 och den ekonomiska planen registrerades 1973. Fastigheten är belägen på Bergsgatan 19 i Sundsvall. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 103 lägenheter samt 4 lokaler. På fastigheten finns 52 garageplatser och 42 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kokvrå,
13 st	1 rum och kök,
35 st	2 rum och kök,
46 st	3 rum och kök,
8 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 7389 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 2143 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

#### Gemensamma utrymmen

I föreningen finns två friskvårdslokaler samt en övernattninglägenhet inklusive bastu och relax. Samtliga dessa utrymmen kan nyttjas av de boende.

#### Förvaltning

Den ekonomiska- och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Städzon Sundsvall AB.

#### Registrering för mervärdesskatt

Föreningen är frivilligt skattskyldig för uthyrning av verksamhetslokaler. Momsregistreringen innebär att föreningen debiterar moms på lokalhyresgästerna, som bedriver momspiktig verksamhet, och föreningen får sedan göra avdrag för hela momsen på åtgärder som görs i dessa lokaler. Därutöver får föreningen göra avdrag utifrån en framräknad %-sats på åtgärder och driftskostnader som berör hela fastigheten.

### Fastighetens tekniska status

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Fönsterbyten	2020/2021
Utbyte belysning på fasader och stolpar	2019/2020
Målning källargångar samt fasad mot Bergsgatan	2018/2019
Nya armaturer i hissarna	2018/2019
Energideklaration	2018/2019
Utbyte belysning i trapphus och garage	2018/2019
Digitala bokningstavlor	2018/2019
Byte lgh-dörrar och lås samt installerat postboxar	2017/2018
Utbyte av trästaket till räcke med härdat glas inkl. påkörningsskydd	2017/2018
Installation porttelefoner	2014/2015
Ombyggnad värmesystem	2014/2015
Renovering tvättstugor inkl. byte tvättmaskiner och torktumlare	2013/2014
Ny dräneringsbrunn i garaget	2013
Aerotemprar och ventilbyten	2013
Byte stamventiler samt injustering	2013
Ombyggnad ventilation i lokalerna	2013
Byte papptak inkl. isolering	2012
Renovering stammar (relining)	2011/2012
Ombyggnad ventilation till lägenheterna	2010
Skärmtak över entréer	2008
Ombyggnad el för gemensam elmätning	2007
Renovering hissar	2002
Renovering fönster	1987

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler. Fastighetsavgiften för hyreshus är för år 2021 1459 per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med att byta fönster pågått och projektet kommer att slutföras under verksamhetsåret 2021/2022. Av årets utgift på totalt ca 7,4 milj har ca 5,3 milj belastat årets resultat och ca 2,1 milj kommer att aktiveras och ligger därför som ett pågående arbete i balansräkningen. För att finansiera fönsterbytet har nya lån på totalt 6 milj lyfts under året. Resultatmässigt föreslås i resultatdispositionen att drygt 2,7 milj utnyttjas ur fastighetens underhållsfond. Årsavgifterna höjdes med 4 % fr o m 2021-01-01.

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

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 13 överlåtelser skett. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 134 och vid räkenskapsårets slut 136.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-11-19 haft följande sammansättning

Ordinarie	Tommy Olsson Lennart Nordin Kristofer Arwidsson Birgit Palm	Ledamot (ordförande) Ledamot (vice ordförande) Ledamot (sekreterare) Ledamot (vice sekreterare)
Suppleant	Björn Sjöberg Rolf Härén	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Valberedning	Ulf Hendriksson Dino Cosmi	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Stadgar

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-11-29.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	tkr	5 997	5 829	5 822	5 830	5 764
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 849	535	307	183	1 230
Kassalikviditet	%	166	183	144	111	176
Soliditet	%	negativ	19	16	14	13
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	652	639	639	633	627
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	88	88	89	93	92
Elkostnad per kvm totalyta	kr	42	40	44	41	42
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	29	31	28	29	33
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	1 862	1 285	1 326	1 366	1 403
Genomsnittlig skuldränta	%	1,40	1,55	1,70	2,05	2,06

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	803 929	760 938	1 680 885	-569 824	535 473	3 211 401
Avsättning till fond för yttre underhåll			950 000	-950 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-800 000	800 000		
Omföring av föregående års resultat				535 473	-535 473	
Årets resultat					<u>-3 848 721</u>	<u>-3 848 721</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	803 929	760 938	1 830 885	-184 351	-3 848 721	-637 320

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-184 351
Årets resultat	-3 848 721
	<u>-4 033 072</u>
	<b>kronor -4 033 072</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	232 000
Reservering fond för yttre underhåll utöver stadgarna	718 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 780 000
Balanseras i ny räkning	<u>-2 203 072</u>
	<b>kronor -4 033 072</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-07-01 -2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 996 705	5 829 399
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 996 705</b>	<b>5 829 399</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 685 116	-4 192 234
Övriga externa kostnader		-430 189	-387 164
Personalkostnader	4	-56 903	-58 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 679	-461 676
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 633 887</b>	<b>-5 099 739</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 637 182</b>	<b>729 660</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 539	-194 186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 539</b>	<b>-194 186</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 848 721</b>	<b>535 474</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 848 721</b>	<b>535 474</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	13 523 780	13 985 459
Pågående arbeten	7	2 086 177	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 609 957</b>	<b>13 985 459</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 609 957</b>	<b>13 985 459</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 866	1 000
Övriga fordringar		19 435	25 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		252 486	243 464
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>273 787</b>	<b>269 649</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 520 813	2 288 518
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 520 813</b>	<b>2 288 518</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 794 600</b>	<b>2 558 167</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 404 557</b>	<b>16 543 626</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		803 929	803 929
Upplåtelseavgifter		760 938	760 938
Fond för yttre underhåll		1 830 885	1 680 885
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 395 752</b>	<b>3 245 752</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-184 351	-569 825
Årets resultat		-3 848 721	535 474
<b>Summa ansamlat resultat</b>		<b>-4 033 072</b>	<b>-34 351</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-637 320</b>	<b>3 211 401</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 355 853	11 935 229
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 355 853</b>	<b>11 935 229</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	518 376	398 376
Leverantörsskulder		385 116	270 970
Skatteskulder		12 002	8 912
Övriga skulder	10	12 265	8 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		758 265	710 234
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 686 024</b>	<b>1 396 996</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 404 557</b>	<b>16 543 626</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-07-01 -2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>
<b>Den löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-3 848 721	535 474
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	461 679	461 676
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-3 387 042</b>	<b>997 150</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-4 138	-13 922
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	289 028	109 686
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-3 102 152</b>	<b>1 092 914</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-2 086 177	0
Förvärv/försäljning av maskiner och inventarier	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 086 177</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	5 420 624	-400 482
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 420 624</b>	<b>-400 482</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>232 295</b>	<b>692 432</b>
Likvida medel vid årets början	2 288 517	1 596 085
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 520 812</b>	<b>2 288 517</b>

## Nofer

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 807 615 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

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

*Fastighetens belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (9598 kvm).

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

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Årsavgifter	4 817 076	4 722 588
Hyror lokaler	651 409	547 485
Hyror garage	152 050	149 350
Hyror parkeringar	44 345	45 050
Gemensamhetsel	253 423	299 939
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 168	50 685
Övriga intäkter	41 234	14 303
<b>Summa</b>	<b>5 996 705</b>	<b>5 829 400</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Löpande underhåll	379 284	622 539
Periodiskt underhåll	5 489 058	816 148
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	287 734	283 255
Uppvärmningskostnad	843 120	846 628
Vatten- och avloppsavgifter	274 334	294 345
Elavgifter	399 176	385 523
Renhållning	241 790	198 820
Snöröjning	95 872	107 969
Förbrukningsinventarier/materiel	23 834	11 498
Fastighetsförsäkringar	94 115	83 937
TV, bredband, telefoni	358 513	346 376
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	198 287	195 197
<b>Summa</b>	<b>8 685 117</b>	<b>4 192 235</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>
Arvoden till styrelsen	49 290	49 288
Övriga löner och ersättningar	0	1 832
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 613	7 545
<b>Summa</b>	<b>56 903</b>	<b>58 665</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 964 773	21 964 773
Utgående anskaffningsvärde	21 964 773	21 964 773
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 979 314	-8 517 638
Årets avskrivning	-461 679	-461 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 440 993	-8 979 314
Mark	1 000 000	1 000 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>13 523 780</b>	<b>13 985 459</b>
Taxeringsvärde byggnader	56 364 000	56 364 000
Taxeringsvärde mark	20 837 000	20 837 000
	77 201 000	77 201 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	72 400 000	72 400 000
Lokaler	4 801 000	4 801 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Fastighetsinteckningar		
Nordea	11 802 900	8 516 900
Stadshypotek	8 613 100	8 613 100
	<b>20 416 000</b>	<b>17 130 000</b>

**Not 7 Pågående arbeten**

	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Under året nedlagda kostnader	6 953 925	0
Under året genomförda omfördelningar	-4 867 748	0
	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 086 177</b>	<b>0</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Nordea företagskonto	2 520 813	2 288 517
<b>Summa</b>	<b>2 520 813</b>	<b>2 288 517</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,39%	40 000	1 070 000	2021-12-30
Nordea	1,80%	44 000	1 914 000	2022-08-17
Stadshypotek	1,58%	51 000	1 253 750	2022-09-30
Stadshypotek	1,61%	80 000	1 997 240	2023-09-30
Nordea	1,35%	60 876	2 154 304	2024-01-17
Nordea	1,19%	40 000	1 640 560	2024-11-20
Nordea	0,85%	60 000	2 970 000	2024-11-20
Stadshypotek	1,33%	82 500	1 904 375	2025-03-30
Nordea	0,88%	60 000	2 970 000	2025-10-15
Summa fastighetslån		518 376	17 874 229	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-518 376

**Summa långfristig del**

**17 355 853**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 282 349 kr.

**Not 10 Övriga skulder**

	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Momsskuld	11 923	8 504
<b>Summa</b>	<b>11 923</b>	<b>8 504</b>

Sundsvall 2021-10-20



Tommy Olsson  
Ordförande



Lennart Nordin



Kristofer Arwidsson



Birgit Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-26

Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källan, org.nr 789200-6110

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källan för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Källan för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

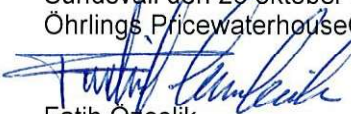
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 26 oktober 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor