

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOKE

---

## ÅRSREDOVISNING 2020-2021



FÖRVALTNINGS AB

**NISSES**

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

### Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

### Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

### Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

### Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**Anläggningstillgångar** är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

**Avskrivningar** måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

**Fond för yttre underhåll** utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

**Insatser** är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

**Kortfristiga skulder** kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder** är i huvudsak de lån som föreningen.

**Omsättningstillgångar** skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

**Ställda pant** avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Årsavgift** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

# ÅRSREDOVISNING 2020/2021

---

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOKE

789200-0345

|        |                            |
|--------|----------------------------|
|        | Årsredovisningen omfattar  |
| Sid 2  | Förvaltningsberättelse     |
| Sid 6  | Resultaträkning            |
| Sid 7  | Balansräkning              |
| Sid 9  | Noter                      |
| Sid 10 | Noter till resultaträkning |
| Sid 11 | Noter till balansräkning   |
| Sid 13 | Underskrifter              |

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Styrelsen för Brf Loke får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

##### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2020-10-25.

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Andreas Pettersson | Ordförande |
| Marie Gustafsson   | Ledamot    |
| Tarja Jonsson      | Ledamot    |
| Erik Nylander      | Ledamot    |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Marie Hallqvist | Suppleant |
|-----------------|-----------|

Under året har 5 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

##### Revisorer

|      |                  |
|------|------------------|
| Ess2 | Ordinarie extern |
|------|------------------|

##### Valberedning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Margareta Brändström | Sammanställande |
|----------------------|-----------------|

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-25.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| GRANLO 2:33          | 1964    | Sundsvall |

Fastigheterna bebyggdes 1964 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1964.

Fastigheten är belägen på Vikingavägen 41 A-C och 43 A-C i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 558 kvadratmeter, varav 3 399 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 159 kvadratmeter lokalyta.

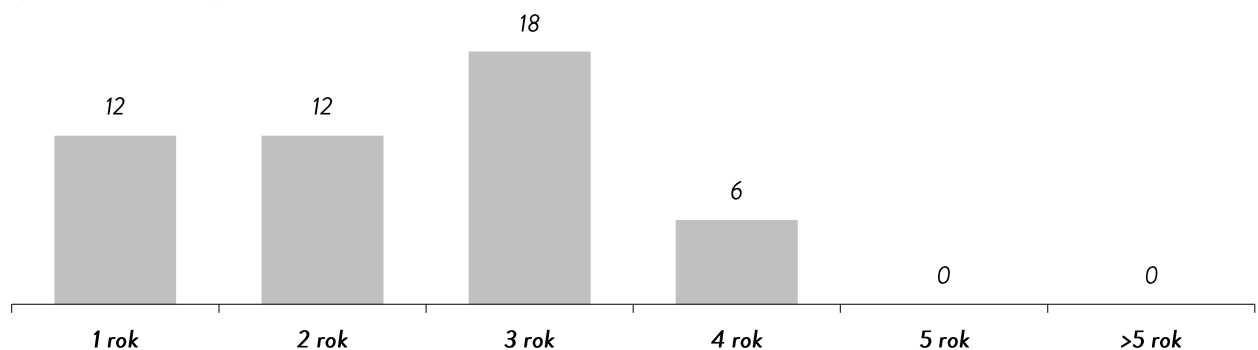
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

| Verksamhet              | Hus    | Löptid      |
|-------------------------|--------|-------------|
| Gemensam föreningslokal | Hus 41 | Föreningens |
| Gemensam bastu          | Hus 43 | Föreningens |
| Verkstad                | Hus 41 | Föreningens |

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som revideras årligen. Nedanstående åtgärder har genomförts:

| Genomförda åtgärder           | År        | Kommentar                                |
|-------------------------------|-----------|------------------------------------------|
| Nytt låssystem                | 2020/2021 |                                          |
| Golv trapphus                 | 2020/2021 | Planing, slipning och kristallisering    |
| Målning trapphus              | 2019/2020 | Samt socklar                             |
| Tvättmaskin                   | 2019/2020 | Vikingavägen 41 C                        |
| Målning av balkongtak         | 2018/2019 |                                          |
| Nytt passer- & bokningssystem | 2017/2018 |                                          |
| Nya inglasade balkonger       | 2016/2017 |                                          |
| Nya entrétak                  | 2013/2014 |                                          |
| Byte köksstammar              | 2010/2011 |                                          |
| Gemensamhetsel                | 2009/2010 |                                          |
| Renovering tvättstugor        | 2008/2009 | Samt ny belysning i källargångar         |
| Renovering bastu              | 2006/2007 |                                          |
| Ombyggnation av värmesystemet | 2006/2007 |                                          |
| Byte av lägenhetsdörrar       | 2005/2006 | Samt ny belysning i entréer och trapphus |
| Tilläggsisolering av vindar   | 2004/2005 | Samt inklädning av skorstenar            |
| Dränering                     | 2002/2003 | Samt byte av dagvattenledningar          |
| Byte stamledningar            | 1995      | Bad och WC                               |

### Förvaltning

| Avtal                 | Leverantör             |
|-----------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | NISSES Förvaltnings AB |
| Teknisk förvaltning   | NISSES Förvaltnings AB |
| Fastighetsskötsel     | NISSES Förvaltnings AB |

### Kabel-TV/Bredband/Telefoni

| Avtal     | Leverantör | Kommentar                           |
|-----------|------------|-------------------------------------|
| GAN-avtal | Tele2      | Samtliga lägenheter är uppkopplade. |

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st. Av dessa har 8 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st, under året har 13 st utträden skett och 8 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 55 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                         | 2020/21 | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta           | 571     | 571     | 571     | 571     | 571     |
| Lån/kvm totalyta                        | 2 428   | 2 763   | 2 876   | 2 967   | 3 068   |
| Elkostnad/kvm totalyta                  | 53      | 54      | 46      | 48      | 50      |
| Värmekostnad/kvm totalyta               | 92      | 91      | 93      | 93      | 93      |
| Vattenkostnad/kvm totalyta              | 45      | 45      | 45      | 43      | 48      |
| Genomsnittsränta (%)                    | 1,1     | 1,2     | 1,2     | 1,2     | 1,2     |
| Soliditet (%)                           | 35      | 31      | 29      | 27      | 24      |
| Kassalikviditet (%)                     | 28      | 231     | 212     | 106     | 109     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 307     | 128     | 235     | 415     | 543     |
| Nettoomsättning (tkr)                   | 2 575   | 2 517   | 2 500   | 2 549   | 2 421   |

## Förändring av eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång                    | 469 720              | 3 428 766                   | 572 329                | 127 542           | 4 598 357 |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | 127 542                | -127 542          | 0         |
| Avsatt till yttre fond                     |                      | 9 161                       | -9 161                 |                   | 0         |
| Uttag ur yttre fond                        |                      | -292 244                    | 292 244                |                   | 0         |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | 307 061           | 307 061   |
| Belopp vid årets utgång                    | 469 720              | 3 145 683                   | 982 954                | 307 061           | 4 905 418 |

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| balanserad vinst                           | 982 954   |
| årets vinst                                | 307 061   |
|                                            | 1 290 015 |
| disponeras så att                          |           |
| reservering fond för yttre underhåll       | 9 161     |
| anspråktagande av fond för yttre underhåll | -193 850  |
| i ny räkning överföres                     | 1 474 704 |
|                                            | 1 290 015 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

|                                                   | Not | 2020/2021  | 2019/2020  |
|---------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| Rörelseintäkter                                   |     |            |            |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 575 488  | 2 517 371  |
| Summa rörelseintäkter                             |     | 2 575 488  | 2 517 371  |
| Rörelsekostnader                                  |     |            |            |
| Drift- och reparationskostnader                   | 3   | -1 441 211 | -1 534 435 |
| Övriga externa kostnader                          |     | -222 286   | -230 416   |
| Personalkostnader                                 | 4   | -51 070    | -51 919    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -462 603   | -453 850   |
| Summa rörelsekostnader                            |     | -2 177 170 | -2 270 620 |
| Rörelseresultat                                   |     | 398 318    | 246 751    |
| Finansiella poster                                |     |            |            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -91 257    | -119 209   |
| Summa finansiella poster                          |     | -91 257    | -119 209   |
| Resultat efter finansiella poster                 |     | 307 061    | 127 542    |
| Resultat före skatt                               |     | 307 061    | 127 542    |
| Årets resultat                                    |     | 307 061    | 127 542    |



## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                   | Not | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 12 337 373 | 12 768 342 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 6   | 121 752    | 103 507    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 12 459 125 | 12 871 849 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 12 459 125 | 12 871 849 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Övriga fordringar                            |     | 2 486      | 5 728      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 102 173    | 99 995     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 104 659    | 105 723    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 409 093  | 1 983 554  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 409 093  | 1 983 554  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 513 752  | 2 089 277  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 13 972 877 | 14 961 126 |

## BALANSRÄKNING

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| Eget kapital                                 |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 469 720    | 469 720    |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 145 683  | 3 428 766  |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 3 615 403  | 3 898 486  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | 982 954    | 572 329    |
| Årets resultat                               |     | 307 061    | 127 542    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 1 290 015  | 699 871    |
| Summa eget kapital                           |     | 4 905 418  | 4 598 357  |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 3 697 368  | 9 457 032  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 3 697 368  | 9 457 032  |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 4 941 794  | 372 800    |
| Leverantörsskulder                           |     | 46 854     | 84 380     |
| Skatteskulder                                |     | 3 680      | 11 448     |
| Övriga skulder                               |     | 96 550     | 109 660    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 281 213    | 327 449    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 5 370 091  | 905 737    |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 13 972 877 | 14 961 126 |

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av 10-30 år. Markanläggningar skrivs av på 20 år. Maskiner skrivs av på fem år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING

### Not 2 Nettoomsättning

|                            | 2020/2021        | 2019/2020        |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 1 941 816        | 1 941 816        |
| Hyrer lokaler              | 48 597           | 41 206           |
| Hyrer parkeringsplatser    | 92 850           | 94 080           |
| Gemensamhetsel             | 178 718          | 127 090          |
| Balkongtillägg             | 298 368          | 298 368          |
| Övriga debiterade avgifter | 15 140           | 14 811           |
|                            | <b>2 575 489</b> | <b>2 517 371</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                  | 2020/2021        | 2019/2020        |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader              | 178 900          | 178 925          |
| Reparationer                     | 149 156          | 176 174          |
| Planerat underhåll               | 193 850          | 292 244          |
| Elavgifter                       | 188 462          | 191 844          |
| Fjärrvärme                       | 327 595          | 324 699          |
| Vattenavgifter                   | 161 503          | 159 459          |
| Sophantering                     | 79 785           | 64 396           |
| Snöröjning/Sandning              | 16 806           | 0                |
| TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal) | 47 845           | 47 378           |
| Förbrukningsmaterial             | 3 035            | 5 020            |
| Fastighetsförsäkring             | 41 539           | 38 558           |
| Fastighetsavgift                 | 52 736           | 55 739           |
|                                  | <b>1 441 212</b> | <b>1 534 436</b> |

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

| Följande ersättningar har utgått | 2020/2021     | 2019/2020     |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden                  | 40 000        | 40 000        |
| Sociala kostnader                | 11 070        | 11 919        |
|                                  | <b>51 070</b> | <b>51 919</b> |

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 173 218        | 19 173 218        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>19 173 218</b> | <b>19 173 218</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 404 876        | -5 973 907        |
| Årets avskrivningar                             | -430 969          | -430 969          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 835 845</b> | <b>-6 404 876</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 337 373</b> | <b>12 768 342</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 13 904 000        | 13 904 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 3 432 000         | 3 432 000         |
|                                                 | <b>17 336 000</b> | <b>17 336 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 12 247 373        | 12 678 342        |
| Bokfört värde mark                              | 90 000            | 90 000            |
|                                                 | <b>12 337 373</b> | <b>12 768 342</b> |

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                                 | 2021-06-30      | 2020-06-30      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 291 769         | 243 059         |
| Inköp                                           | 49 879          | 48 710          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>341 648</b>  | <b>291 769</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -188 262        | -165 381        |
| Årets avskrivningar                             | -31 634         | -22 881         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-219 896</b> | <b>-188 262</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>121 752</b>  | <b>103 507</b>  |

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2021-06-30 | Lånebelopp<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek AB                    | -              | -                         | 0                        | 142 750                  |
| Nordea Hypotek AB                    | -              | -                         | 0                        | 725 120                  |
| Stadshypotek AB                      | 1,13           | 2022-03-01                | 1 061 550                | 1 099 350                |
| Stadshypotek AB                      | 1,05           | 2022-04-30                | 3 707 244                | 3 819 244                |
| Stadshypotek AB                      | 1,30           | 2024-03-30                | 157 376                  | 218 376                  |
| Skandinaviska Enskilda Banken AB     | 0,92           | 2025-06-28                | 3 712 992                | 3 824 992                |
|                                      |                |                           | <b>8 639 162</b>         | <b>9 829 832</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 4 941 794                | 372 800                  |
| - varav amortering                   |                |                           | 322 800                  |                          |

Beräknad del av långfristig skuld som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 7 172 786 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

|                      | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 11 654 000 | 11 654 000 |
|                      | 11 654 000 | 11 654 000 |

Sundsvall 13 / 10 2021



Andreas Pettersson  
Ordförande



Marie Gustafsson  
Ledamot



Tarja Jonsson  
Ledamot

Erik Nylander  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 21 / 10 2021  
ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Loke  
Org.nr. 789200-0345

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loke 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 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 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. 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 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 Loke för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

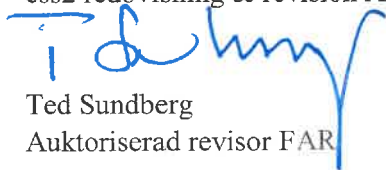
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 21 oktober 2021

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor FAR

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Telefon 060-12 95 30

[www.nissesforvaltning.se](http://www.nissesforvaltning.se)