
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hermelinen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-04-29. Nuvarande stadgar registrerades 2016-02-22.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat visar på ett överskott med 152 tkr. I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändring (resultat exkl underhållskostnader men inkl årets avsättning till underhållsfonden), vilket blir ett överskott med 321 tkr. Överskottet beror i huvudsak på minskade kostnader för snö, el och värme mot budget. Elbytet är färdigställt. Kostnaden för elbytet har totalt uppgått till 3 093 tkr. 1 545 tkr har ansetts som värdehöjande för fastigheten har ökat fastighetens värde. Resterande 1 548 tkr har ianspråktagits ur underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 240% till 361%.

I resultatet ingår avskrivningar med 221 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 373 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fastigheten Hermelinen 1 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1964-1965. Fastighetens adress är Fridhemsgatan 108, 110 i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	15	
3 rum och kök	33	
5 rum och kök	3	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	18	
Antal p-platser	26	

Bostäder bostadsrätt	3 740 m ²
Total bostadsarea	3 740 m ²
Årets taxeringsvärde	22 826 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 826 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 141 tkr och planerat underhåll för 550 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Kostnader för reparationer har i huvudsak bestått av fällning av träd, borttag av buskplantering och ny plantering, åtgärder efter lekparksbesiktning och avloppstopp.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras(avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering(avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 380 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte takfläktar	2019	
Fönsterbyte	2017	
Byte entrédörrar	2014	
Spolning avloppssystemet	2014	
Hängrännor över balkongtak	2014	
Tak över balkonger	2012	
Fönsterbyte-balkongdel	2011	
Rörinfodring-köksstammar	2000	
Stambyte	1996	

Årets utförda underhåll(kr)

Beskrivning	Belopp
Elbyte(del av)	415 408
Underhållspolning spillvattensystem och åtgärder	134 168

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny undercentral	2020-2021	
Eventuellt ny sophantering	2020-2021	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lage Degermo	Ordförande	2021
Gunnar Kallin	Sekreterare	2020
Hans Engström	Ledamot	2020
Gudrun Hörnfeldt	Ledamot	2021
Gerd Löfvander	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gerd Degermo	Suppleant	2020
Glenn Johansson	Suppleant	2020
Berith Nestorsson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor 2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skatteverket meddelade den 9 februari 2018 ställningstagandet ”En hyresvärds tillhandahållande av el, gas eller vatten; mervärdesskatt”. Av ställningstagandet framgick att tillhandahållande av el, vatten och andra nyttigheter ska skiljas från själva fastighetsupplåtelsen om tillhandahållandet sker genom individuell mätning och debitering. Ställningstagandet introducerade en förändrad mervärdesskatterättslig hantering av nyttigheter som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering. Denna hantering skiljde sig markant åt från den hantering som historiskt har tillämpats i fastighetsbranschen, dvs. att tillhandahållandet av nyttigheter mervärdesskatterättsligt ansågs underordnat den aktuella fastighetsupplåtelsen.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta Domstolen dom. Enligt Högsta Domstolen ska tillhandahållandet av el, vatten och andra nyttigheter vid individuell mätning och debitering särskiljas från den aktuella fastighetsupplåtelsen. Detta innebär att tillhandahållandet av el, vatten och andra nyttigheter blir mervärdesskattepliktigt när tillhandahållandet sker genom individuell mätning och debitering. Detta innebär att föreningen, som tillhandahåller el till medlemmarna (gemensam el), är momspliktig för detta tillhandahållande. Momsregistrering har gjorts fr o m 9 februari 2018.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett 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 för föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01, då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

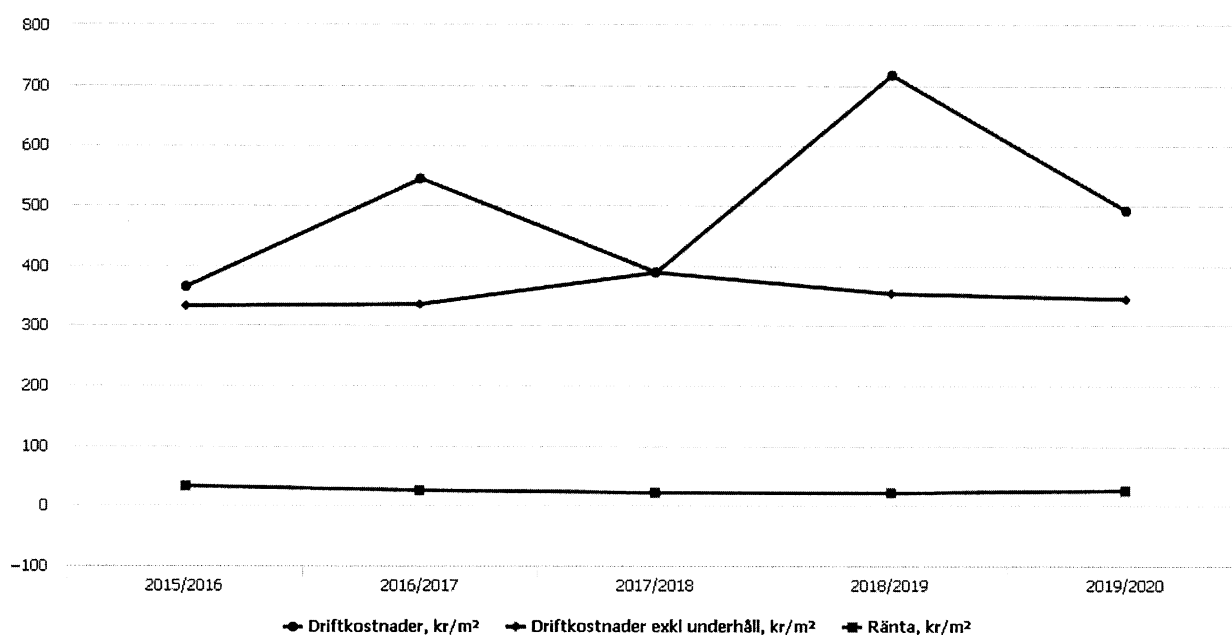
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 819	2 693	2 681	2 583	2 592
Resultat efter finansiella poster	152	-784	459	-115	472
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	102	96	94	83	78
Soliditet %	28	25	39	37	39
Likviditet %	361	240	326	287	290
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	704	670	669	639	639
Driftkostnader, kr/m ²	491	717	388	544	364
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	344	353	388	335	332
Ränta, kr/m ²	25	21	21	25	32
Lån, kr/m ²	1 765	1 801	1 245	1 276	1 038



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	352 380	530	1 910 848	1 210 747	-784 286
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			100 000	-100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-784 286	784 286
Reservering underhållsfond			380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-549 576	549 576	
Årets resultat					151 682
Vid årets slut	352 380	530	1 841 272	496 037	151 682

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	326 461
Årets resultat	151 682
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	549 576
Summa	647 720

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	647 720

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 819 034	2 692 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 746	6 684
Summa rörelseintäkter		2 830 780	2 699 533
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 835 266	-2 682 002
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 435	-412 781
Personalkostnader	Not 6	-102 522	-117 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-221 247	-184 485
Summa rörelsekostnader		-2 591 470	-3 396 669
Rörelseresultat		239 310	-697 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 177	7 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-94 805	-94 170
Summa finansiella poster		-87 628	-87 150
Resultat efter finansiella poster		151 682	-784 286
Årets resultat		151 682	-784 286

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 191 682	5 867 929
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	1 132 500
Summa materiella anläggningstillgångar		7 191 682	7 000 429
Summa anläggningstillgångar		7 191 682	7 000 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar	Not 12	89 023	82 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	141 546	129 152
Summa kortfristiga fordringar		230 569	211 203
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	54	54
Summa kortfristiga placeringar		54	54
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 693 093	3 720 226
Summa kassa och bank		2 693 093	3 720 226
Summa omsättningstillgångar		2 923 715	3 931 483
Summa tillgångar		10 115 397	10 931 911

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		352 910	352 910
Fond för yttre underhåll		1 841 272	1 910 848
Summa bundet eget kapital		2 194 182	2 263 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		496 037	1 210 747
Årets resultat		151 682	-784 286
Summa fritt eget kapital		647 720	426 461
Summa eget kapital		2 841 901	2 690 219
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 463 407	6 600 459
Summa långfristiga skulder		6 463 407	6 600 459
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	137 052	137 052
Leverantörsskulder		153 805	160 486
Övriga skulder	Not 17	268 085	280 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	251 147	1 063 360
Summa kortfristiga skulder		810 089	1 641 233
Summa eget kapital och skulder		10 115 397	10 931 911

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader-ursprunglig	Linjär	67
Standardförbättringar	Linjär	10-40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inget annat anges.

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 632 812	2 507 160
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-19 368	-19 368
Hyror, garage	50 179	45 960
Hyror, p-platser	36 000	32 901
Hyror, övriga	132	132
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 920	-5 036
Elavgifter	124 199	131 100
Summa nettoomsättning	2 819 034	2 692 849

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	10 493	6 624
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	60
Övriga rörelseintäkter	1 256	0
Summa övriga rörelseintäkter	11 746	6 684

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-549 576	-1 361 250
Reparationer	-141 195	-93 810
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 584	-69 584
Försäkringspremier	-43 746	-39 659
Kabel- och digital-TV	-70 602	-68 613
Obligatoriska besiktningar	0	-25 125
Bevakningskostnader	0	-4 023
Övriga utgifter, köpta tjänster	-52 933	-22 907
Snö- och halkbekämpning	-58 048	-165 873
Förbrukningsinventarier	-25 336	-2 422
Vatten	-186 331	-182 203
Fastighetsel	-159 038	-167 042
Uppvärmning	-395 741	-408 070
Sophantering och återvinning	-62 167	-56 881
Förvaltningsarvode drift	-20 966	-14 540
Summa driftkostnader	-1 835 266	-2 682 002

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-374 868	-361 049
IT-kostnader	-2 929	-3 173
Arvode, yrkesrevisorer	-13 375	-11 000
Kreditupplysningar	-2 156	-4 306
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 036	-6 644
Telefon och porto	-10 255	-10 108
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-35
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-17 266	-14 916
Summa övriga externa kostnader	-432 435	-412 781

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-50 055	-47 670
Sammanträdesarvoden	-34 934	-46 234
Sociala kostnader	-17 533	-23 498
Summa personalkostnader	-102 522	-117 402

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-114 969	-175 680
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-8 805
Avskrivningar tillkommande utgifter	-106 278	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-221 247	-184 485

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	7 177	7 020
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 177	7 020

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-94 805	-79 895
Övriga finansiella kostnader	0	-14 275
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-94 805	-94 170

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 664 612	9 727 826
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	2 330 812	145 598
	10 265 424	10 143 424
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter(elbyte 2020-06-30)	1 545 000	122 000
	1 545 000	122 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 810 424	10 265 424
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 123 930	-4 183 890
Tillkommande utgifter	-273 565	-29 120
	-4 397 495	-4 213 010
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-114 969	-175 680
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-106 278	-8 805
	-221 247	-184 485
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 618 742	-4 397 495
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 191 682	5 867 929
Varav		
Byggnader	3 425 712	5 368 256
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	3 495 969	229 673
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 668 000	22 668 000
Lokaler	158 000	158 000
Totalt taxeringsvärde	22 826 000	22 826 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 958 000</i>	<i>17 958 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 868 000</i>	<i>4 868 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets slut-beräknat värdehöjande elbyte i fastigheten	0	1 132 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	7 152	7 152
Skattekonto	81 871	74 895
Summa övriga fordringar	89 023	82 047

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	22 027	21 720
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 790	90 044
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 620	17 388
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 110	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 546	129 152

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-06-30	2019-06-30
OK/Q8	54	54
Summa övriga kortfristiga placeringar	54	54

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	2 000
Bankmedel	1 823 422	2 316 244
Transaktionskonto	869 671	1 401 981
Summa kassa och bank	2 693 093	3 720 226

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	6 600 459	6 737 511
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-137 052	-137 052
Långfristig skuld vid årets slut	6 463 407	6 600 459

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2020-09-30	720 802,00	0,00	19 748,00	701 054,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2021-04-30	380 800,00	0,00	54 400,00	326 400,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-10-30	858 610,00	0,00	9 284,00	849 326,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-10-30	975 000,00	0,00	10 000,00	965 000,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2022-09-01	493 423,00	0,00	5 292,00	488 131,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-06-30	265 816,00	0,00	6 040,00	259 776,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2024-03-01	2 194 500,00	0,00	22 000,00	2 172 500,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2024-10-30	848 560,00	0,00	10 288,00	838 272,00
Summa			6 737 511,00	0,00	137 052,00	6 600 459,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 137 052 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	225 319	227 969
Skuld sociala avgifter och skatter	42 826	51 466
Avräkning hyror och avgifter	0	960
Clearing	-60	-60
Summa övriga skulder	268 085	280 335

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	8 737	10 177
Upplupna elkostnader	9 753	17 239
Upplupna värmekostnader	16 125	15 834
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	812 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 032	194 610
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 147	1 063 360

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	6 774 700	6 774 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

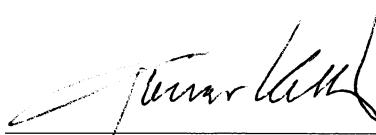
Se information i förvaltningsberättelsen under rubriken "väsentliga händelser under räkenskapsåret" avseende COVID-19.

Styrelsens underskrifter

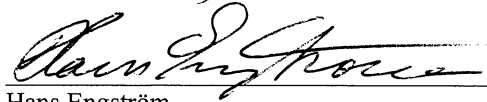
Sundsvall 21/9 -2020



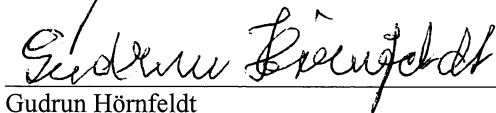
Lage Degermo



Gunnar Kallin



Hans Engström



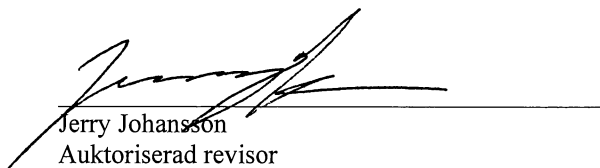
Gudrun Hörnfeldt



Gerd Löfvander

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/9 -2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hermelinen, org.nr 789200-0774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hermelinen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hermelinen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 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:

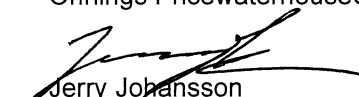
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 25 september 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor