

Brf Ran nr 2
Org nr 778000-0688

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-16 haft följande sammansättning.

		Vald till stämman
Jeanette Swenn Hasan	Ordförande	2022
Elisabet Borg	Ledamot	2021
Lea Lindgren	Ledamot	2021
Iris Westerholm	Ledamot	2021
Martin Börjel	Suppleant	2022
Isak Maki	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Bostadsrättsföreningen har vid en extrastämma under hösten 2019 valt in ny medlemmar i styrelsen och då valt att utöka styrelsen med en till ordinarie ledamot.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas av styrelsen

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Surahammar 9.365 i Surahammars kommun. Bostadshuset innehåller 18 lägenheter om 2 rum och kök á 56 m². Nybyggnadsår 1948, värdeår 1948. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 1 008 m². Föreningen har även 12 st parkeringsplatser, två garage, samt cykelförvaring.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försakrad till fullvärde i If Skadeförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande underhåll i fastigheten

Styrelsen har valt att ha ett prioriterat underhåll under 2020 på grund av pågående pandemi.

Internet, bredband och tv.

Styrelsen har under året slutit ett gruppavtal gällande tv och internetuppkoppling i samarbete med IP- only. Föreningen har avtal med Telia AB samt Bredband 2 och varje medlem debiteras installationen i lägenheten under våren 2021.



Brandskydd och brandskyddsarbete

Styrelsen har uppdaterat sitt årliga åtagande vad gäller brandskyddet i föreningens allmänna lokaler. Den årliga brandskyddskontrollen sker under våren 2021.

Underhåll parkeringar och parkeringsplatser

Styrelsen har installerat ett nytt bilvärmarruttag samt bytt utomhusbelysningen till led. Föreningen har bytt ut flertalet motorvärmarruttag då de inte har fungerat optimalt samt kontrollerat alla elstolpar av Sura El AB

Underhåll trädgård och gräsmatta

Föreningen har under sommaren sköt gräsmattan i egen regi.

Trappstädning

Trappstädning sker i egen regi under året. Städutrustning finns tillhanda i tvättstugan

Sophantering och kompostering

Föreningen har fått påshållare till kompostpåsarna, de finns att hämta i källaren. Tänk på att föreningen sparar om alla hjälps åt att kompostera eller använda avfallskvarn. Sopsortera gärna regelbundet eftersom det sparar både för oss alla i föreningen och bidrar till miljön. Föreningen har bekymmer med skadegörelse av sopkärlen på gården

Utöver det årliga underhållet

Föreningen har haft kostnader för renovering av tvättmaskin/elproblem i tvättstugan. Vidare har föreningen underhållit kostnader för trasiga brevinkast för stora kostnader. Föreningen avser att byta ut dessa mot mindre kostsamma brevlådor samt isolera mot fukt utifrån.

Planerat underhåll för 2021

Förening avser att byta ut portdörrar mot nya mer värmeisolerande samt installera portlås med kod. Då det förekommit obehöriga personer i trapphuset med skadegörelse som följd. Fastigheten kommer då att vara låst dagtid för att alla ska känna sig trygga och Surahammar kommun har installerat kodlås i vissa lgh

Styrelsen har även som förslag att införa störningsjour via Securitas alt bolag då det inkommit klagomål från boenden i fastigheten. Den kostnaden debiteras den boende som får klagomål. Tänk på att visa hänsyn och att respektera varandra, eftersom vi har fått en ökning av klagomål till styrelsen. Detsamma gäller rökning i lägenheter samt ute på balkongen. Tänk på att många har problem med allergi och astma. Vi har rökförbud i alla gemensamma lokaler och det är inte tillåtet att slänga fimpar ut i gräsmattan, på grund av risk för brand

Styrelsen har fått in förslag på installation av extra tv/internet uttag i sovrummet. Intresseanmälan kommer delas ut och kostnaden debiteras den boende. Styrelsen önskar att föreningens medlemmar ansluter sig till ett gruppavtal gällande hemförsäkring. Beslut tas på årsmötet 2021.

Årsavgifter

I samband med budgetarbetet 2020 beslutade styrelsen om att höja avgifterna med 2,5 % från och med 1 januari 2021, samt inkludera den tidigare avgiften för el på 200 kr/mån i månadsavgiften

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell, samt det redovisade resultatet. Styrelsen har som mål att fortsätta med det fortlöpande underhåll som en fastighet behöver och behålla en god ekonomi i föreningen. Planen i föreningen kommer därför vara att bygga en långsiktig ekonomisk plan, enligt MBF's modell.



Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	824 288	777 150	778 247	980 695
Resultat efter finansiella poster	kr	76 399	-72 230	-124 469	180 288
Soliditet	%	23	21	23	26
Likviditet	%	643	576	837	795
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	754	718	707	686
Låneskuld per totala kvm*	kr	1 635	1 665	1 694	1 724
Uppvärmningskostnad per totala kvm*	kr	185	229	160	196

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

*En justering av beräkningen av detta värde har gjorts mellan år 2018 och 2019.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	81 000	173	472 508	-72 230
Reservering till yttre fond		110 000	-110 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-75 183	75 183	
Balansering av föregående års resultat			-72 230	72 230
Årets resultat				<u>76 399</u>
Belopp vid årets utgång	81 000	34 990	365 461	76 399



Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	365 461
Årets resultat	76 399

441 860

Styrelsen föreslår följande disposition	
Reservering till fond för yttre underhåll	110 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-68 625
I ny räkning balanseras	400 485

441 860

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas	
Resultat enligt resultaträkning	76 399
Dispositioner	-41 375

Årets resultat efter dispositioner	35 024
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	76 365
---	--------



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	824 288	777 150
Summa rörelseintäkter		824 288	777 150
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-489 985	-555 970
Periodiskt underhåll	4	-68 625	-75 183
Övriga externa kostnader	5	-49 766	-67 829
Arvoden och personalkostnader	6	-31 794	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 111	-93 111
Summa rörelsekostnader		-733 281	-824 948
Rörelseresultat		91 007	-47 798
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	7	20 508	16 156
Räntekostnader		-35 116	-40 588
Summa finansiella poster		-14 608	-24 432
Resultat efter finansiella poster		76 399	-72 230
Årets resultat		76 399	-72 230
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		76 399	-72 230
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		68 625	75 183
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-110 000	-110 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		35 024	-107 047



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 013 988	1 107 099
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 013 988</u>	<u>1 107 099</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
Summa anläggningstillgångar		1 015 888	1 108 999
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 084	8 687
Klientmedel i SHB		1 347 479	1 225 897
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 373 563</u>	<u>1 234 584</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		564	564
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>564</u>	<u>564</u>
Summa omsättningstillgångar		1 374 127	1 235 148
Summa tillgångar		2 390 015	2 344 147



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		81 000	81 000
Fond för yttre underhåll		34 990	173
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>115 990</u>	<u>81 173</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		365 461	472 508
Årets resultat		76 399	-72 230
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>441 860</u>	<u>400 278</u>
Summa eget kapital		557 850	481 451
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	1 618 322	1 648 190
Summa långfristiga skulder		1 618 322	1 648 190
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	29 868	29 868
Leverantörsskulder		51 721	19 777
Skatteskulder		608	482
Övriga skulder	11	15 355	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 291	164 379
Summa kortfristiga skulder		213 843	214 506
 Summa eget kapital och skulder		2 390 015	2 344 147



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedoms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedoms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3,72 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedomda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	759 888	723 600
Hyror parkering och garage	23 400	23 400
Elavgifter	43 200	43 200
Övriga hyresintäkter	3 000	3 000
Brutto	<u>829 488</u>	<u>793 200</u>
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-10 950
Övriga vakanser hyresförluster	-5 200	-5 100
Summa nettoomsättning	<u>824 288</u>	<u>777 150</u>

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	3 542	48 379
Reparationer, löpande underhåll	32 283	52 227
Elavgifter	87 477	81 629
Uppvärmning	186 029	231 312
Vatten och avlopp	44 065	42 374
Renhållning	25 921	29 115
Försäkringar	27 182	25 694
Kabel-TV / Internet	72 929	31 922
Övriga fastighetskostnader	0	3 013
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	10 557	10 305
Summa driftskostnader	<u>489 985</u>	<u>555 970</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Installation Fibernät	68 625	0
Byte dörrar	0	75 183
Summa periodiskt underhåll	<u>68 625</u>	<u>75 183</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	338	0
Förbrukningsinventarier	389	9 801
Porto	195	0
Revision	16 200	12 200
Föreningsmöten	0	1 043
Ekonomisk och administrativ förvaltning	30 026	30 035
Övriga förvaltningskostnader	2 018	3 181
Konsultarvoden	0	10 969
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>49 766</u>	<u>67 829</u>



Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	25 000	25 000
Sociala kostnader	<u>6 794</u>	<u>7 855</u>
Summa arvoden, personalkostnader	<u>31 794</u>	<u>32 855</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Räntetakt klientmedel i SHB	4 326	2 842
Övriga räntetäkter	32	14
Utdelning MBF	<u>16 150</u>	<u>13 300</u>
Summa finansiella intäkter	<u>20 508</u>	<u>16 156</u>

5

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 522 866	2 225 986
Inkop/Aktiveringar	0	296 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 522 866	2 522 866
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 418 128	-1 325 017
Årets avskrivningar	-93 111	-93 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 511 239	-1 418 128
Utgående planenligt värde	<u>1 011 627</u>	<u>1 104 738</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 361	2 361
Utgående planenligt värde	2 361	2 361
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>1 013 988</u>	<u>1 107 099</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	2 616 000	2 616 000
Taxeringsvärde mark	819 000	819 000
	3 435 000	3 435 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	3 417 000	3 417 000
Lokaler	18 000	18 000
	3 435 000	3 435 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o.m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	2,00	2022-06-21	685 000
Swedbank Hypotek	2,08	2025-06-17	963 190
Summa skulder till kreditinstitut			1 648 190
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-29 868
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 618 322
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 498 850

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 832 100	2 832 100
Summa ställda säkerheter	2 832 100	2 832 100

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns

Not 11 Övriga skulder

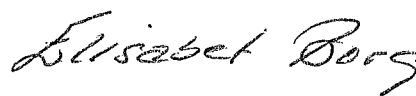
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalens kallskatt	7 500	0
Sociala avgifter	7 855	0
Summa övriga kortfristiga skulder	15 355	0

Surahammar 3 - 3 - 2021

Jeanette Swenn Hasani
Ordförande



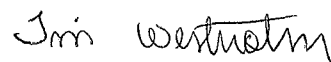
Elisabet Borg



Lea Lindgren



Iris Westerholm



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ran nr 2, org.nr 778000-0688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ran nr 2 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 andamålsenliga 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 inhamtar 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 handlingar 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 fastställa 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 handlingar 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 handlingarna 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 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 Ran nr 2 för år 2020 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 fortlopande 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 provar 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.

Västerås den 10 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', with a long horizontal flourish extending to the right.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor