

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Njord
Org. nr: 716422-5968



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



g

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Njord får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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 har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-10.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 977 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 776 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 35:7 i Uppsala Kommun. På fastigheterna finns 8 flerbostadshus med 152 lägenheter varav 127 är upplåtna med bostadsrätt och 25 med hyresrätt. Föreningen har 4 uthyrda lokaler. Byggnaderna är uppförda 1886 (ombyggd 1984). Fastigheternas adress är Vaksalagatan 30A, 32, Salagatan 20 A, 22A, 22C samt Väderkvarnsgatan 19A, 21A, 21B i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
5	83	36	28	152

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Garage (med tillstånd)
4	32	19

Total tomtarea	315 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 925 m ²
Bostäder hyresrätt	2 120 m ²
Total bostadsarea	11 045 m²
Total lokalarea	402 m ²
Årets taxeringsvärde	246 260 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	246 260 000 kr

gr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel

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 4 587 tkr och planerat underhåll för 324 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 500 tkr för de närmsta 7 åren. Avsättning beräknas enligt underhållsplanen till 1 097 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av utebelysning	2017
Byte av fläktar och aggregat	2017
Installation av avgasrensare	2018
Översyn och åtgärder av stammars lutning	2018
Utbyte av tilluftsfläkt aggregat	2018
Byte av utomhusbelysning samt trapphusarmaturer	2018
OVK besiktning av ventilationssystem	2019
Montering av låssystem på hissar i mark- och garageplan	2019
Byte av delar av vertikala avloppsstammar, lokaliserad i Kvarnegallerian	2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Belysning i barnvagnsförråd	53 356
Installationer	23 403
Huskropp utvändigt	31 126
Övrigt	216 098



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Ekvall	Ordförande	2021
Ylva Wassél Bertilsson	Vice ordförande	2022
Sara Ekvall	Sekreterare	2021
Olle Jansson	Kassör	2022
Magnus Lundin	Ledamot	2021
Magnus Dureman	Ledamot	2021
Marisol Lundeqvist	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte	Auktoriserad revisor 2021
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Lidin	2021
Roderick Martin	2021
Per-Olof Wallin	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato märkt en påverkan av coronaviruset i form av utdelade rabatter till hyresgästerna. Det har skickats in en ansökan om bidrag till Länsstyrelsen där man kan få maximalt 50% av den nedsatta fasta hyran som har mottagits och redovisas under not 3 som Erhållna statliga bidrag.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 168 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2019-02-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 670 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 600	9 859	9 456	4 569
Resultat efter finansiella poster	-13 754	-11 862	-11 467	-4 953
Soliditet %	58	58	59	57
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	670 ¹	661	620	620
Lån, kr/m ²²	16 108	20 770	20 771	21 734

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

¹ Ökning av årsavgiftsnivån för bostäder avser fler lägenheter som gjorts om till bostadsrätter under året.

² Nyckeltal Lån, kr/m² beräknas enligt lån till kreditinstitut/total bostadsarea+lokalarea (184 390 000 kr/11 045+402). Tidigare beräknades nyckeltalet enligt lån till kreditinstitut/bostadsrättsarea



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	250 149 543	38 096 993	405 836	-16 826 089	-11 861 685
Disposition enl. årsstämmobeslut				-11 861 685	11 861 685
³ Reservering underhållsfond, enl. stämmobeslut 2020-06-10			-202 918	202 918	
⁴ Reservering underhållsfond**			1 096 667	-1 096 667	
⁵ Ianspråktagande av underhållsfond**			-323 983	323 983	
Nya insatser och upplåtelseavgifter (från försäljning av bostadsrätter)	7 435 070	1 090 787			
Årets resultat					-13 753 633
Vid årets slut	257 584 613	39 187 780	1 381 438	-29 663 376	-13 753 633

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-28 890 692
Årets resultat	-13 753 633
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 096 667
Årets ianspråktagande av underhållsfond	323 983

Summa **-43 417 008**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 43 417 008**

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

³ Reservering till underhållsfond avser avsättningen för 2019-års räkenskapsår som beslutades om på årsstämman 2020-06-10.

⁴ Reservering till underhållsfond avser avsättning för 2020-års räkenskapsår enligt föreningens stadgar som beräknas efter föreningens underhållsplan.

⁵ Ianspråktagande av underhållsfond avser ianspråktagande för 2020-års räkenskapsår och avser utfört underhåll år 2020.

cg

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 599 558	9 773 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	361 086	874 741
Summa rörelseintäkter		9 960 644	10 648 073
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 296 849	-6 147 204
Övriga externa kostnader	Not 5	-754 957	-684 948
Personalkostnader	Not 6	-153 058	-181 634
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-9 977 308	-11 381 905
Summa rörelsekostnader		-20 182 172	-18 395 691
Rörelseresultat		-10 221 528	-7 747 618
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 610	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 537 714	-4 114 066
Summa finansiella poster		-3 532 104	-4 114 066
Resultat efter finansiella poster		-13 753 633	-11 861 685
Årets resultat		-13 753 633	-11 861 685

88

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	426 933 190	432 476 535
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	710 374	585 006
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		4 407 504	0
Summa materiella anläggningstillgångar		432 051 068	433 061 541
Summa anläggningstillgångar		432 051 068	433 061 541
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	111 813	96 572
Övriga fordringar	Not 13	270 609	16 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	239 908	209 707
Summa kortfristiga fordringar		622 330	322 600
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	9 658 916	14 241 389
Summa kassa och bank		9 658 916	14 241 389
Summa omsättningstillgångar		10 281 247	14 563 989
Summa tillgångar		442 332 314	447 625 530



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	296 772 393	288 246 536	
Fond för yttre underhåll	1 381 438	405 836	
Summa bundet eget kapital	298 153 831	288 652 372	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-29 663 376	-16 826 089	
Årets resultat	-13 753 633	-11 861 685	
Summa fritt eget kapital	-43 417 008	-28 687 774	
Summa eget kapital	254 736 823	259 964 598	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	183 390 000	185 390 000
Summa långfristiga skulder	183 390 000	185 390 000	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 000 000	0
Leverantörsskulder	Not 17	1 232 698	571 858
Skatteskulder	Not 18	571 712	534 308
Övriga skulder	Not 19	58 935	224 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 342 147	940 092
Summa kortfristiga skulder	4 205 492	2 270 932	
Summa eget kapital och skulder	442 332 314	447 625 530	

gn

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	7-67
Målningsarbeten	Komponent	40
Installation av porttelefoner	Komponent	5
Grindar och galler	Komponent	10
Tvättmaskin installation	Komponent	10
Snö- och issmältanläggning	Komponent	10
Cykelställ	Komponent	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 978 491	5 898 086
Hyror, bostäder	2 422 185	2 593 642
Hyror, lokaler	725 369	714 100
Hyror, garage ⁶	600 015	355 361
Hyror, p-platser ⁷	0	249 643
Hyror, övriga	2 250	4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-23 813	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage ⁸	-19 335	0
Rabatter	-87 664	-42 000
Bränsleavgifter, bostäder	945	0
Sophämningsavgifter	259	0
Debiterad fastighetsskatt-	856	0
Summa nettoomsättning	9 599 558	9 773 332

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	1 600	0
Övriga ersättningar	51 701	39 899
Fakturerade kostnader	2 340	0
Övriga sidointäkter	0	11 259
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	-9
Erhållna statliga bidrag ⁹	44 021	0
Övriga rörelseintäkter	261 416	823 592
Summa övriga rörelseintäkter	361 086	874 741

⁶ Samtliga garageplatser redovisas korrekt år 2020 som Hyror, garage. Tidigare har detta delats upp som Hyror, garage och Hyror, p-platser.

⁷ Samtliga garageplatser redovisas korrekt år 2020 som Hyror, garage. Tidigare har detta delats upp som Hyror, garage och Hyror, p-platser.

⁸ Hyses- och avgiftsbortfall, garage avser hyresfria perioder p.g.a. att garageplats ej har kunnat nyttjas i samband med renovering i garage.

⁹ Erhållna statliga bidrag avser bidrag från Länsstyrelsen i samband med rabatter till hyresgästerna för perioden april 2020 – juni 2020

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-323 983	-1 212 865
Reparationer	-4 586 889	-1 187 314
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-289 808	-281 904
Försäkringspremier	-212 471	-194 929
Kabel- och digital-TV	-71 416	-74 022
Obligatoriska besiktningar ¹⁰	-43 992	-156 875
Bevakningskostnader	-18 726	-9 764
Snö- och halkbekämpning	0	-8 800
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 500
Förbrukningsinventarier	-636 472	-37 571
Vatten	-418 874	-415 619
Fastighetsel	-664 130	-645 382
Uppvärmning	-1 156 230	-1 315 553
Sophantering och återvinning	-208 347	-182 321
Förvaltningsarvode drift	-665 509	-422 786
Summa driftskostnader	-9 296 849	-6 147 204

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-182 351	-174 184
Lokalkostnader ¹¹	-190 343	-185 798
Hyra inventarier & verktyg	-39 606	0
IT-kostnader	-3 562	-709
Arvode, yrkesrevisor ¹²	-21 041	-11 413
Övriga försäljningskostnader	0	-31 773
Övriga förvaltningskostnader	-30 094	-16 323
Kreditupplysningar	-9 493	-3 359
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 725	-45 025
Representation	-1 538	0
Kontorsmateriel	-4 143	-23
Telefon och porto	-440	-720
Serviceavgifter	-23 777	-21 458
Konsultarvoden	-113 042	-158 646
Bankkostnader	-8 185	-7 008
Advokat och rättegångskostnader	-2 055	0
Övriga externa kostnader	-83 563	-28 509
Summa övriga externa kostnader	-754 957	-684 948

¹⁰ Utförda obligatoriska besiktningar år 2020 avser OVK, statusbesiktning och hissbesiktning.

¹¹ Lokalkostnader avser hyra för förråd och garage.

¹² Mindre kostnad för Arvode, yrkesrevisor¹² år 2019 avser tidigare periodiseringar.

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 253
Styrelsearvoden	-94 749	-138 500
Sociala kostnader	-58 309	-40 881
Summa personalkostnader	-153 058	-181 634

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nedskrivningar	0	-1 431 933
Avskrivning Byggnader	-9 856 977	-9 936 857
Avskrivningar tillkommande utgifter	-5 457	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 883	-13 115
Avskrivning Installationer	-90 991	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-9 977 308	-11 381 905

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 610	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 610	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 532 968	-4 112 664
Övriga räntekostnader	-4 746	-1 402
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 537 714	-4 114 066



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	263 361 215	263 785 860
Mark	193 404 210	193 404 210
	456 765 425	457 190 070
Årets anskaffningar		
Byggnader ¹³	1 699 561	1 198 212
Standardförbättringar ¹⁴	2 619 528	0
	4 319 089	1 198 212
Utrangeringar		
Utrangeringar byggnader	0	-1 622 857
	0	-1 622 857
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	461 084 514	456 765 425
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 288 890	-14 611 200
	-24 288 890	-14 611 200
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-9 856 977	-9 868 615
Årets avskrivning standardförbättringar	-5 457	0
	-9 862 434	-9 868 615
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 151 324	-24 479 815
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar byggnader	0	190 925
	0	190 925
Restvärde enligt plan vid årets slut	426 933 190	432 476 535
Varav		
Byggnader	230 914 910	239 072 325
Mark	193 404 210	193 404 210
Standardförbättringar	2 614 070	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	239 000 000	239 000 000
Lokaler	7 260 000	7 260 000
Totalt taxeringsvärde	246 260 000	246 260 000
<i>varav byggnader</i>	<i>132 000 000</i>	<i>132 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>114 260 000</i>	<i>114 260 000</i>

¹³ Årets anskaffning av byggnader år 2020 avser renovering av innegård och tvättstuga.

¹⁴ Årets anskaffning av standardförbättringar år 2020 avser målningsarbeten.

ga

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	216 517	44 819
Installationer	454 957	0
	671 474	44 819
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg ¹⁵	240 242	171 697
Installationer	0	454 957
	240 242	626 654
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	911 716	671 473
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-18 225	-5 110
Installationer	-68 243	0
	-86 468	-5 110
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-23 883	-13 114
Installationer	-90 991	-68 243
	-114 874	-81 357
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-201 342	-86 468
Restvärde enligt plan vid årets slut	710 374	585 006
Varav		
Inventarier och verktyg	414 651	198 292
Installationer	295 723	386 714

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	17 148	0
Kundfordringar	94 665	96 572
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	111 813	96 572

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	270 609	16 321
Summa övriga fordringar	270 609	16 321

¹⁵ Årets anskaffning av Inventarier och verktyg avser Grindar & galler, snö- och issmältanläggning och cykelställ.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	8 977
Förutbetalda försäkringspremier	80 646	82 234
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 285	0
Förutbetald vattenavgift	39 043	0
Förutbetald uppvärmning	12 856	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 196	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 884	118 495
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 908	209 707

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 218 091	5 800 564
Företagskonto	8 440 825	8 440 825
Summa kassa och bank	9 658 916	14 241 389

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	184 390 000	185 390 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	183 390 000	185 390 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,60%	2022-06-28	50 390 000,00	0,00	0,00	50 390 000,00
SEB	2,66%	2023-06-28	0,00	45 000 000,00	500 000,00	44 500 000,00
SEB	0,77%	2024-07-28	0,00	45 000 000,00	0,00	45 000 000,00
SEB	3,10%	2025-06-28	0,00	45 000 000,00	500 000,00	44 500 000,00
Summa			50 390 000,00	135 000 000,00	1 000 000,00	184 390 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	1 232 698	571 858
Summa leverantörsskulder	1 232 698	571 858

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	281 904	252 404
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	289 808	281 904
Summa skatteskulder	571 712	534 308

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	0	182 500
Skuld för moms	23 152	13 616
Skuld sociala avgifter och skatter	29 050	28 558
Clearing	6 733	0
Summa övriga skulder	58 935	224 674

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	27 083	30 543
Upplupna driftkostnader	42 551	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	314 104	0
Upplupna elkostnader	45 447	0
Upplupna värmekostnader	159 195	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 161	0
Upplupna revisionsarvoden	21 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 129	233 619
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	674 478	675 930
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 342 147	940 092

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	191 390 000	191 390 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

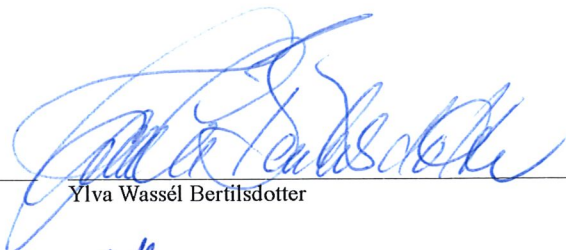


Styrelsens underskrifter

Uppsala 12/3 2021
Ort och datum



Thomas Ekvall



Ylva Wassél Bertilsdotter



Sara Ekvall



Olle Jansson



Magnus Lundin

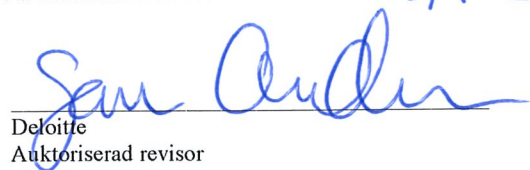


Magnus Dureman



Marisol Lundeqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4 - 2021



Deloitte
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Njord

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Njord i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Njord
organisationsnummer 716422-5968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Njord för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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 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 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 Brf Njord för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Östersund den 13 april 2021

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor