

**BRF SENIOREN**  
**Org nr 716412-4880**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - tilläggsupplysningar   | 8    |

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 2020-03-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                   |                 | Vald till stämman |
|-------------------|-----------------|-------------------|
| Per Fornander     | Ordförande      | 2022              |
| Jan Aarno         | Vice ordförande | 2021              |
| Maj-Britt Öhman   | Sekreterare     | 2021              |
| Håkan Wilén       | Kassör          | 2021              |
| Ingegerd Ewers    | Ledamot         | 2022              |
| Torbjörn Oppstedt | Suppleant       | 2021              |

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Till valberedning valdes Jane Fornander och Birgit Lundin. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen och 3 000 kr till ordförande i VU

Föreningen äger fastigheten Senioren 1 i Västerås. Fastigheten innehåller 31 lägenheter, 17 garage samt gemensamma utrymmen (sällskapsrum, cirkelrum, pentry, matsal, samlingssal, redskapsrum, bibliotek, cykelrum mm). Lägenheterna är fördelade enligt följande:

13 st 2 rum och kök  
9 st 3 rum och kök  
9 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1989, värdeår 1989. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 2 448,4 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Fastighetsförsäkringen innefattar brand, vattenskada, inbrott, fastighetsmaskin, ansvarighet samt fullserviceavtal. Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med Inspira AB gällande lokalvård. Det finns även ett bevakningsavtal med Securitas.



*Väsentliga handlingar under räkenskapsåret*

Ombyggnaden av fastighetens hissar slutfördes och slutfakturerades vid halvårsskiftet efter ett halvårs försening. Förseningen berodde delvis på tekniska problem och försenade leveranser från underleverantörer.

Läckage i vattenrör i värmecentral och i avloppsrör i B-källare medförde akuta insatser.

En av våra lyktstolpar fick riktas och repareras och ny sandlåda fick införskaffas efter att en lastbil kört på och skadat dessa i samband med utbyggnad av Ekbergaskolans baracker

Stampsolning av fastighetens avloppsstammar och brunnar utfördes i slutet på oktober. I samband med detta arbete inträffade flera översvämningar i B-källaren som medförde akuta utryckningar och saneringar av spolfirman och av föreningens medlemmar, vilket medförde extra kostnader.

Brandskyddskonsulter har anlitats för att göra brandskyddsbedömningar av föreningens byggnader och sammanställa förslag till åtgärder för att höja brandsäkerheten. Flera brister konstaterades, vilket medförde att en brandskyddsgrupp bildades. Gruppen sammanställde ett förslag till styrelsen avseende förslag till investeringar under 2021 och 2022 för att förstärka föreningens brandskydd och brandskyddsarbete. Beslutade investeringar finns upptagna i föreningens underhållsplan. Inköp av brandskyddsmateriell har påbörjats.

Ett av föreningens lån omplacerades i slutet av december månad 2020. Aktuellt belopp 2 872 126 kronor, ny ränta 0,98%, bundet t o m 2025-12-30.

Planerad lägenhetsbesiktning skjuts upp till 2021 på grund av rådande pandemi. Styrelsen kommer då att bekosta och montera nya brandvarnare av hög kvalitet i alla lägenheter. Radonmätning kommer att utföras i ett antal lägenheter i föreningens fastighet under första kvartalet 2021. Planering och utförande sker i egen regi.



## Flerårsöversikt

|                                     |    | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                     | kr | 1 971 046   | 1 995 987   | 1 844 293   | 1 841 597   |
| Resultat efter finansiella poster   | kr | 223 264     | -166 175    | 422 428     | 380 302     |
| Soliditet                           | %  | 53          | 51          | 51          | 49          |
| Likviditet                          | %  | 158         | 120         | 157         | 133         |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt       | kr | 735         | 735         | 735         | 735         |
| Låneskuld per totala kvm            | kr | 3 968       | 4 145       | 4 331       | 4 517       |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm  | kr | 85          | 92          | 87          | 80          |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1 |    |             |             |             |             |

## Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-avgift</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Ingående balans                        | 1 713 600       | 1 776 400                | 2 667 841                       | 5 059 068                  | -166 175              |
| Reservering till yttre fond            |                 |                          | 300 000                         | -300 000                   |                       |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                          | -854 927                        | 854 927                    |                       |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                          |                                 | -166 175                   | 166 175               |
| Årets resultat                         |                 |                          |                                 |                            | <u>223 264</u>        |
| Belopp vid årets utgång                | 1 713 600       | 1 776 400                | 2 112 914                       | 5 447 820                  | 223 264               |

## Resultatdisposition

Till föreningsstammans förfogande står följande medel i kronor.

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 5 447 819        |
| Årets resultat      | 223 264          |
|                     | <u>5 671 083</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll   | 300 000          |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -497 903         |
| I ny räkning balanseras                     | 5 868 986        |
|                                             | <u>5 671 083</u> |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Resultat enligt resultaträkning | 223 264        |
| Dispositioner                   | 197 903        |
|                                 | <u>421 167</u> |

Årets resultat efter dispositioner

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 1 915 011 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1, 2       |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 2          | 1 971 046                         | 1 995 988                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>1 971 046</b>                  | <b>1 995 988</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 3          | -635 693                          | -704 153                          |
| Periodiskt underhåll                                                             | 4          | -497 903                          | -854 927                          |
| Övriga externa kostnader                                                         | 5          | -174 344                          | -89 141                           |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 6          | -36 369                           | -35 960                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -298 134                          | -298 134                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-1 642 443</b>                 | <b>-1 982 315</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>328 603</b>                    | <b>13 673</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 7          | 34 802                            | 25 065                            |
| Räntekostnader                                                                   |            | -140 141                          | -204 913                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-105 339</b>                   | <b>-179 848</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>223 264</b>                    | <b>-166 175</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>223 264</b>                    | <b>-166 175</b>                   |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | 223 264                           | -166 175                          |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 497 903                           | 854 927                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -300 000                          | -300 000                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>421 167</b>                    | <b>388 752</b>                    |



**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

20 272 815

20 570 948

Inventarier, verktyg och installationer

0

0

*Summa materiella anläggningstillgångar*

20 272 815

20 570 948

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

3 100

3 100

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

3 100

3 100

**Summa anläggningstillgångar**

**20 275 915**

**20 574 048**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

31 701

31 200

Övriga fordringar

9

3

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intakter

21 256

20 580

Klientmedel i SHB

1 010 714

962 214

*Summa kortfristiga fordringar*

1 063 674

1 013 994

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

919

1 842

*Summa kassa och bank*

919

1 842

**Summa omsättningstillgångar**

**1 064 593**

**1 015 836**

**Summa tillgångar**

**21 340 508**

**21 589 884**

*JS*

**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

3 490 000

3 490 000

Fond för yttre underhåll

2 112 914

2 667 841

*Summa bundet eget kapital*

5 602 914

6 157 841

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 447 820

5 059 068

Årets resultat

223 264

-166 175

*Summa fritt eget kapital*

5 671 084

4 892 893

**Summa eget kapital**

11 273 998

11 050 734

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

9 394 169

9 690 831

**Summa långfristiga skulder**

9 394 169

9 690 831

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

319 124

455 448

Leverantörsskulder

58 678

54 047

Skatteskulder

8 247

5 249

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

286 292

333 575

**Summa kortfristiga skulder**

672 341

848 319

**Summa eget kapital och skulder**

21 340 508

21 589 884

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016.10 Årsredovisning i mindre företag

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|                            |        |               |
|----------------------------|--------|---------------|
| Byggnad                    | 100 år | T o m år 2086 |
| Inventarier/installationer | 5 år   | T o m år 2017 |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020-01-01<br><u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 1 798 344                        | 1 798 344                        |
| Hyror parkering              | 40 800                           | 40 800                           |
| Övriga hyresintäkter         | 16 397                           | 53 862                           |
| Övriga hyrestillägg          | 1 200                            | 1 200                            |
| Övriga intäkter              | 102 264                          | 101 781                          |
| Återförda reserveringar      | 12 042                           | 0                                |
| Brutto                       | 1 971 047                        | 1 995 987                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b><u>1 971 047</u></b>          | <b><u>1 995 987</u></b>          |

**Not 3 Driftskostnader**

|                                  | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 61 494                    | 88 929                    |
| Reparationer, löpande underhåll  | 64 411                    | 81 836                    |
| Elavgifter                       | 76 040                    | 85 603                    |
| Uppvärmning                      | 208 092                   | 226 226                   |
| Vatten och avlopp                | 50 359                    | 45 736                    |
| Renhållning                      | 42 987                    | 47 923                    |
| Försäkringar                     | 44 203                    | 41 404                    |
| Kabel-TV / Internet              | 34 347                    | 34 212                    |
| Övriga fastighetskostnader       | 4 240                     | 4 377                     |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 49 519                    | 47 907                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b>635 692</b>            | <b>704 153</b>            |

**Not 4 Periodiskt underhåll**

|                                   | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Stamspolning                      | 37 644                    | 0                         |
| Takbehandling                     | 34 100                    | 0                         |
| Hissrenovering                    | 426 159                   | 723 125                   |
| Värmeanläggning                   | 0                         | 85 825                    |
| Byte avloppsrör (A-huset)         | 0                         | 45 977                    |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b>497 903</b>            | <b>854 927</b>            |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga hyreskostnader                   | 0                         | 169                       |
| Förbrukningsinventarier                 | 86 880                    | 5 104                     |
| Kontorsmaterial                         | 1 088                     | 1 664                     |
| Kommunikation                           | 5 316                     | 5 128                     |
| Porto                                   | 0                         | 180                       |
| Revision                                | 13 500                    | 12 100                    |
| Föreningsmöten                          | 1 941                     | 12 832                    |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 41 908                    | 41 920                    |
| Övriga förvaltningskostnader            | 13 086                    | 9 444                     |
| Konsultarvoden                          | 10 025                    | 0                         |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 600                       | 600                       |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>174 344</b>            | <b>89 141</b>             |

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                         | 30 000                    | 30 000                    |
| Arvode övrigt                           | 3 000                     | 3 000                     |
| Sociala kostnader                       | 3 369                     | 2 960                     |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>36 369</u></b>      | <b><u>35 960</u></b>      |

**Not 7 Finansiella intäkter**

|                                   | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntesintäkt klientmedel i SHB    | 2 323                     | 3 216                     |
| Övriga räntesintäkter             | 14                        | 149                       |
| Utdelning MBF                     | 32 465                    | 21 700                    |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>34 802</u></b>      | <b><u>25 065</u></b>      |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2020-12-31</u>        | <u>2019-12-31</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                           |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 25 961 000               | 25 961 000               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 25 961 000               | 25 961 000               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -5 986 052               | -5 687 918               |
| Årets avskrivningar                                 | -298 134                 | -298 134                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -6 284 186               | -5 986 052               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>19 676 814</u>        | <u>19 974 948</u>        |
| Mark                                                |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 596 000                  | 596 000                  |
| Utgående planenligt värde                           | 596 000                  | 596 000                  |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>20 272 814</u></b> | <b><u>20 570 948</u></b> |



|                                            | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>                      |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                     | 14 560 000        | 14 560 000        |
| Taxeringsvärde mark                        | 4 952 000         | 4 952 000         |
|                                            | <u>19 512 000</u> | <u>19 512 000</u> |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande |                   |                   |
| Bostäder                                   | 18 990 000        | 18 990 000        |
| Lokaler                                    | 522 000           | 522 000           |
|                                            | <u>19 512 000</u> | <u>19 512 000</u> |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekontot                                | 3                 | 0                 |
|                                             | <u>3</u>          | <u>0</u>          |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> |                   |                   |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                         | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t o m</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek                                                             | 1,43           | 2022-12-01                    | 2 504 781                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,19           | 2024-12-30                    | 1 058 886                          |
| Stadshypotek                                                             | 1,02           | 2023-12-30                    | 3 277 500                          |
| Stadshypotek                                                             | 0,98           | 2025-12-30                    | 2 872 126                          |
| Summa:                                                                   |                |                               | 9 713 293                          |
| Avgår kortfristig del                                                    |                |                               | -319 124                           |
| Summa skulder till kreditinstitut                                        |                |                               | 9 394 169                          |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år |                |                               | 8 117 673                          |



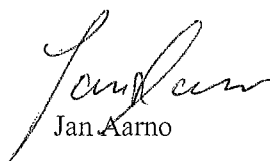
Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                                                                                  | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                        |                   |                   |
| <i>Panter och darmed jämförliga sakerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 23 481 000        | 23 481 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>23 481 000</b> | <b>23 481 000</b> |

Västerås 2021-05-12



Per Fornander  
Ordförande



Jan Aarno



Maj-Britt Öhman



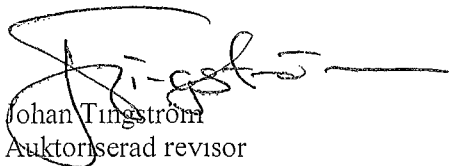
Håkan Wilén



Ingegerd Ewers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12.

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Seniorens, org.nr 716412-4880**

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Seniorens 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat 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 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 andamålsenliga 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 lampligheten 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 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 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

Utover vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Senioren 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 andamålsenliga 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 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.

Västerås den 12 maj 2021

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström'.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor