

Årsredovisning

för

Brf Blåhagen

789200-0931

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Blåhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hajen 10, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1963-12-19 och den ekonomiska planen registrerades 1966-11-30. Fastigheten är belägen på Albäcksgatan 32-36 och Thulegatan 26-32 i Sundsvall. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 114 lägenheter och 5 lokaler. På fastigheten finns 16 parkeringsplatser med carport, 87 parkeringsplatser med motorvärmare, 5 gästparkeringar samt 4 garageplatser för motorcykel.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|-------------------|
| 10 st | 1 rum och kokvrå, |
| 8 st | 1 rum och kök, |
| 25 st | 2 rum och kök, |
| 51 st | 3 rum och kök, |
| 10 st | 4 rum och kök, |
| 10 st | 5 rum och kök |

Total bostadsyta: 8 961 kvm enl. taxeringsbevis

Total lokalyta: 517 kvm enl. taxeringsbevis

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en övernattningslägenhet som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Lokalvården har utförts av Castor Plus AB.

Registrering för mervärdesskatt

Föreningen är frivilligt skattskyldig för uthyrning av verksamhetslokaler. Momsregistreringen innebär att

föreningen debiterar moms på de lokalyresgäster som bedriver momspliktig verksamhet. Föreningen får sedan göra avdrag för hela momsen på åtgärder som görs i dessa lokaler. Därutöver får föreningen göra avdrag utifrån en framräknad %-sats på åtgärder och driftskostnader som berör hela fastigheten.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Planen baseras på främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

År

| | |
|--|---------------------|
| Laddstolpar för hybrid/elbilar | 2021 |
| Kristallisering av golv i trapphusen | 2020 |
| Installerat värmepumpar och ny kulvert | 2020 |
| Omläggning av yttertaken | 2020 |
| Renovering av fyra hissar | 2018/2019 |
| Åtgärder i värmesystemet (spolning, installation filter) | 2018/2019 |
| Byte belysning i en del trapphus | 2018/2019 |
| OVK-besiktning och energideklaration | 2017/2018 |
| Nya våningregister och bokningssystem till tvättstugor | 2017/2018 |
| Vattensäkring av diskbänkar | 2015/2016 |
| Ombyggnad undercentral samt injustering av värme | 2015/2016 |
| Stamrenovering av köks- och wc-stammar i 3:or, 4:or och 5:or | 2015/2016 |
| Ombyggnad av ventilation i tvättstugor och lokaler | 2013/2014 samt 2015 |
| Installation av ventilation i kryppgrund | 2012/2013 |
| Renovering av golv i trapphus | 2012/2013 |
| Byte lägenhetsdörrar samt ny trapphusbelysning | 2011/2012 |
| Kollektivt bredband och tv | 2011 |
| Ombyggnad av ventilation | 2009 |
| Övertagande av elmätare och övergång till gemensam elmätning | 2006 |
| Byggt gårdshus | 2006 |
| Badrumsrenovering samt stambyte i badrum | 1996 |
| Byte fönster | 1991 |

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har hållits extrastämma angående att bygga ut balkongerna, beslutet blev ja till att göra en utredning. Föreningen har installerat 7 st laddstolpar.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 159 st och vid räkenskapsårets slut 152 st.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-06-17 haft följande sammansättning:

| | | | <u>Vald till ordinarie</u> <u>stämma för bokslutsår</u> |
|--------------|------------------------------------|-----------------|--|
| Ordinarie | Anders Wilhelmsson | Ordförande | 2022 |
| | Gunilla Nordvall | Sekreterare | 2021 |
| | Mats Öhgren | Vice ordförande | 2021 |
| | Lena Johansson | Ledamot | 2022 |
| Suppleanter | Therese Engström | | 2022 |
| | Birgitta Urban | | 2022 |
| Valberedning | Bernt Jonsson | | |
| | Anders Nilsson | | |
| Revisorer | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | | |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-02-07.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2018/19 (18 mån) | 2017/18 | 2016/17 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 5 847 | 5 847 | 8 908 | 5 909 | 5 877 |
| Resultat efter finansiella poster | 452 | -1 406 | -168 | 8 | 574 |
| Soliditet (%) | 12,1 | 9,3 | 20,2 | 20,7 | 19,9 |
| Årsavgift bostäder per kvm BOA | 562 | 562 | 562 | 562 | 562 |
| Värmekostnad per kvm totalyta | 79 | 115 | 105 | 117 | 114 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta | 37 | 40 | 40 | 37 | 39 |
| Elkostnad per kvm totalyta | 46 | 46 | 58 | 59 | 59 |
| Fastighetslån per kvm totalyta | 1 540 | 1 610 | 1 184 | 1 274 | 1 326 |
| Skuldränta (%) | 1,1 | 1,3 | 1,5 | 1,5 | 2,2 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 881 805 | 1 230 | 2 270 762 | 163 | -1 406 319 | 1 747 641 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar | | | 261 000 | -261 000 | | 0 |
| Extra avsättning till fond för yttre underhåll | | | 139 000 | -139 000 | | 0 |
| Ianspråkstagande av föregående års resultat | | | -1 807 000 | 1 807 000 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -1 406 319 | 1 406 319 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 451 873 | 451 873 |
| Belopp vid årets utgång | 881 805 | 1 230 | 863 762 | 844 | 451 873 | 2 199 514 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 844 |
| årets vinst | 451 873 |
| | 452 717 |

| | |
|--|----------------|
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 261 000 |
| extra avsättning till fond för yttre underhåll | 400 000 |
| ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -374 000 |
| i ny räkning överföres | 165 717 |
| | 452 717 |

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

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 846 586 | 5 847 357 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 5 846 586 | 5 847 357 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -4 235 294 | -6 041 232 |
| Övriga externa kostnader | | -355 868 | -390 446 |
| Personalkostnader | 4 | -91 339 | -95 456 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -531 819 | -554 268 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 214 320 | -7 081 402 |
| Rörelseresultat | | 632 266 | -1 234 045 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -180 393 | -172 274 |
| Summa finansiella poster | | -180 393 | -172 274 |
| Resultat efter finansiella poster | | 451 873 | -1 406 319 |
| Resultat före skatt | | 451 873 | -1 406 319 |
| Årets resultat | | 451 873 | -1 406 319 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5, 6 | 15 546 712 | 16 078 531 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 15 546 712 | 16 078 531 |
| Summa anläggningstillgångar | | 15 546 712 | 16 078 531 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2 000 | 12 456 |
| Övriga fordringar | | 28 894 | 16 977 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 382 712 | 377 033 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 413 606 | 406 466 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 7 | 2 154 934 | 2 332 625 |
| Summa kassa och bank | | 2 154 934 | 2 332 625 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 568 540 | 2 739 091 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 115 252 | 18 817 622 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 883 035 | 883 035 |
| Fond för yttre underhåll | | 863 762 | 2 270 762 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 746 797 | 3 153 797 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 844 | 163 |
| Årets resultat | | 451 873 | -1 406 319 |
| Summa fritt eget kapital | | 452 717 | -1 406 156 |
| Summa eget kapital | | 2 199 514 | 1 747 641 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 8 247 500 | 14 595 540 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 247 500 | 14 595 540 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 6 348 040 | 533 888 |
| Leverantörsskulder | | 441 936 | 911 656 |
| Skatteskulder | | 15 738 | 16 255 |
| Övriga skulder | 9 | 8 890 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 853 634 | 1 012 642 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 668 238 | 2 474 441 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 115 252 | 18 817 622 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 451 873 | -1 406 319 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 531 819 | 554 268 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 983 692 | -852 051 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -7 140 | -28 730 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -620 355 | 629 772 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 356 197 | -251 009 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0 | -4 294 317 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -4 294 317 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av långfristiga skulder | -533 888 | 3 965 167 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -533 888 | 3 965 167 |
| Årets kassaflöde | -177 691 | -580 159 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 2 332 625 | 2 912 785 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 154 934 | 2 332 626 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

| | |
|-----------------------|----------|
| Ursprunglig byggnad | 100 år |
| Tillkommande utgifter | 10-50 år |
| Inventarier | 5 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 094 381 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (9398 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Avgift bostadsrätt | 5 037 672 | 5 037 672 |
| Årsavgifter lokaler | 47 028 | 47 028 |
| Hysesintäkter lokaler | 253 056 | 253 026 |
| Hyror parkeringar | 124 900 | 123 430 |
| Gemensamhetsel | 313 667 | 319 771 |
| Överlåtelse- och Pantsättningsavgift | 26 311 | 25 066 |
| Övriga intäkter | 33 372 | 41 364 |
| Ersättning övrigt | 10 580 | 0 |
| | 5 846 586 | 5 847 357 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Löpande underhåll | 701 468 | 727 322 |
| Periodiskt underhåll | 374 071 | 1 973 559 |
| Fastighetsskötsel och städ | 425 065 | 435 084 |
| Uppvärmningskostnad | 751 773 | 1 080 647 |
| Rengörning och ventilation, brandskydd | 0 | 1 542 |
| Vatten & avloppsavgifter | 351 987 | 371 602 |
| Elavgifter | 440 702 | 432 555 |
| Renhållning | 341 858 | 289 466 |
| Snöröjning, sandning, sopning | 224 419 | 99 032 |
| Förbrukningsinv. / mtrl | 19 938 | 36 650 |
| Försäkring fastighet | 124 262 | 118 355 |
| Kabel-tv, bredband, IP-telefoni | 290 895 | 289 983 |
| Fastighetsskatt | 188 856 | 185 436 |
| | 4 235 294 | 6 041 233 |

Not 4 Personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 70 950 | 70 950 |
| Arvoden övriga tjänster | 3 000 | 3 000 |
| Lagstadgade arbetsgivaravgifte | 17 389 | 21 506 |
| | 91 339 | 95 456 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 29 577 656 | 25 283 339 |
| Nyinvestering | 0 | 4 294 317 |
| Mark | 875 000 | 875 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 30 452 656 | 30 452 656 |
| Ingående avskrivningar | -14 374 125 | -13 819 857 |
| Årets avskrivningar | -531 819 | -554 268 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 905 944 | -14 374 125 |
| Utgående redovisat värde | 15 546 712 | 16 078 531 |
| Taxeringsvärden byggnader | 64 323 000 | 64 323 000 |
| Taxeringsvärden mark | 22 730 000 | 22 730 000 |
| | 87 053 000 | 87 053 000 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 15 707 400 | 15 707 400 |
| | 15 707 400 | 15 707 400 |

Not 7 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Checkräkningskonto | 2 154 934 | 2 332 625 |
| | 2 154 934 | 2 332 625 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,60 | 2022-01-07 | 420 600 |
| Stadshypotek | 0,85 | 2022-02-01 | 1 379 440 |
| Nordea | 1,25 | 2023-12-20 | 620 000 |
| Nordea | 1,04 | 2023-03-15 | 3 402 500 |
| Nordea | 0,96 | 2022-05-18 | 2 088 000 |
| Nordea | 0,97 | 2023-06-21 | 4 545 000 |
| Länsförsäkringar bank | 2,03 | 2022-09-30 | 2 140 000 |
| | | | 14 595 540 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 6 348 040 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 11 926 100 kr.

Nästa års amortering 533 888 kr.

Not 9 Övriga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------|------------|
| | 8 890 | 0 |
| | 8 890 | 0 |

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Wilhelmsson

Gunilla Nordvall

Mats Öhgren

Lena Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåhagen, org.nr 789200-0931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåhagen för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blåhagen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-10 19:32:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FATIH ÖZCELIK

Datum

Fatih Özcelik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post