

Brf Förstäven i Västerås
Org nr 769625-9006

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.

CA LM RD
NR AL

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 2020-08-19, samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning.

		Vald till stämman
Rolf Derefalk	Ordförande	2021
Kjell Ljungberg	Ledamot	2021
Leif Rutemark	Ledamot	2021
Agneta Holtz	Ledamot	2022
Anders Svensson	Ledamot	2022
Åsa Lundström	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-10.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Hans Wallin, Annette Öhrvall och Alf Eriksson

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (47 300 kr, 2020) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen.

Föreningen bildades 2013-01-31 och registrerades hos Bolagsverket 2013-02-15. Den ekonomiska planen registrerades 2014-03-25.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Västerås Skotet 2 2013-08-30. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus och rymmer 59 lägenheter, 2 lokaler samt 54 garageplatser och 5 utvändiga billuppställningsplatser. Gemensamma utrymmen finns för bl.a. lägenhetsförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd samt föreningslokal/övernattninglägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna uthyres Total BOA ca 5 231 kvm och total LOA ca 263 kvm.
Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med bostadsrättsföreningen Förstaven 2 avseende garage, biluppställningsplatser, innergård och gata. Bostadsrättsföreningens andel är 59 andelar av totalt 90.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Handwritten signature: AR af H
13/11/20

Föreningen har avtal med LT Konsult AB avseende fastighetsskötsel och lokalvård, med Bergslagens mattleasing AB avseende hyra av entrémattor, med KONE AB avseende hissarna samt med Mälarenergi AB avseende el, värme och vatten Vafab Miljö AB utför sophämtningen för föreningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens styrelse har målsättningen att förbättra och förvalta fastigheten både gällande standard samt ekonomisk stabilitet för att i mesta möjliga mån undvika avgiftshöjningar och bibehålla fastighetens värde.

- Radonmätning är genomförd enligt direktiv från Västerås kommun.
- Tagit in offerter från flera olika banker inför omläggning av lån vilket resulterade att lånet skrevs om på 5 år med en ränta på 0.96 procent. Vi har även amorterat 2,2 miljoner
- 5 års besiktning av fastigheten är genomförd med påföljande åtgärder av PEAB.
- Magnetlås för automatisk stängning av branddörrarna vid eventuell brand har monterats. Detta avser samtliga våningsplan vid hissarna
- Hjärtstartare har köpts in samt utbildning har genomförts
- Informationsfolder har tagits fram och kommer att delas ut till nya medlemmar i föreningen.
- Cykelrensning är genomförd vid cykelparkeringarna tillsammans med Förstaven 2.
- Cykelentre' vid garaget har försetts med automatisk öppning
- Hyresnedsättning med stöd från myndigheten har genomförts för våra affärslokaler.
- Nytt avtal gällande säkerhet har skrivits med ProtectYou.
- Beslutat om oförändrade avgifter avseende lägenheter och garageplatser samt höjning på parkeringsplatser utomhus till 450 kr/månad
- Tätning i garaget är genomförd enligt överenskommelse vid 5 års besiktningen.
- Brandbesiktning och kontroll i fastigheten har genomförts och nedslag på besiktningen är åtgärdade.
- Möte i gemensamhetsanläggningen har genomförts och överenskommelse har träffats på hur kostnader för drift och underhåll ska fördelas mellan föreningarna.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	4 140 279	4 134 299	4 122 050	4 217 539
Resultat efter finansiella poster	kr	352 593	273 655	194 252	322 629
Soliditet	%	75	74	73	72
Likviditet	%	278	336	386	450
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	630	630	630	630
Låneskuld per totala kvm	kr	9 487	9 937	10 442	10 847
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	102	80	78	68
Hyresintäkter lokaler per kvm	kr	1 138	1 315	1 201	728

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppvärmningskostnad per totala kvm har påverkats av vidarefakturerings från grannföreningen avseende åren 2016-2019 (se not 4).

22 d 2
13 W 2

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	94 158 000	62 912 000	746 548	171 702	273 655
Reservering till yttre fond			418 500	-418 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-82 842	82 842	
Balansering av föregående års resultat				273 655	-273 655
Årets resultat					<u>352 593</u>
Belopp vid årets utgång	94 158 000	62 912 000	1 082 206	109 699	352 593

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	109 699
Årets resultat	352 593
	<u>462 292</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	418 500
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-144 953
I ny räkning balanseras	188 745
	<u>462 292</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	352 593
Dispositioner	-273 547
	<u>79 046</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 355 753
---	-----------

LR af d
C. H. H. R.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 101 314	4 134 299
Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)		0	19 739
Summa rörelseintäkter		4 101 314	4 154 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 478 163	-1 505 147
Periodiskt underhåll	5	-144 953	-82 842
Övriga externa kostnader	6	-143 667	-149 957
Arvoden och personalkostnader	7	-61 750	-59 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 356 440	-1 329 412
Summa rörelsekostnader		-3 184 973	-3 126 824
Rörelseresultat		916 341	1 027 214
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	8	12 678	15 647
Räntekostnader		-576 426	-769 206
Summa finansiella poster		-563 748	-753 559
Resultat efter finansiella poster		352 593	273 655
Årets resultat		352 593	273 655
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		352 593	273 655
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		144 953	82 842
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-418 500	-418 500
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		79 046	-62 003

*LR 21/10
L. 21/10*

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	206 635 625	207 992 065
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>206 635 625</u>	<u>207 992 065</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	1 822 468	2 278 085
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 822 468</u>	<u>2 278 085</u>
Summa anläggningstillgångar		208 458 093	210 270 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 668	60
Ovriga fordringar	11	497 236	466 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 695	63 390
Klientmedel i SHB		2 515 856	2 769 101
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 131 455</u>	<u>3 298 691</u>
Summa omsättningstillgångar		3 131 455	3 298 691
Summa tillgångar		211 589 548	213 568 841

HL
LR OR
1.3 by Re

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		157 070 000	157 070 000
Fond för yttre underhåll		1 082 206	746 548
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>158 152 206</u>	<u>157 816 548</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		109 699	171 702
Årets resultat		352 593	273 655
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>462 292</u>	<u>445 357</u>
Summa eget kapital		158 614 498	158 261 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	34 245 563	54 323 985
Summa långfristiga skulder		34 245 563	54 323 985
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	17 878 426	272 289
Leverantörsskulder		200 890	147 931
Skatteskulder		0	30 363
Övriga skulder	14	54 263	75 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		595 908	457 335
Summa kortfristiga skulder		18 729 487	982 951
Summa eget kapital och skulder		211 589 548	213 568 841

LA af
L S H PD

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, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2135)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Bygglov kommer att sökas för solceller på taket samt att vi kommer ta in nya offerter.
- Ett av våra lån förefaller 2021-06-23 och kommer att skrivas om efter sedvanlig offertförfrågan till olika banker

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 295 608	3 295 608
Hyror lokaler	336 957	331 222
Hyror parkering (garageplatser och utvändiga p-platser)	471 720	472 420
Elavgifter (lokal)	3 690	4 681
Övriga hyresintäkter - föreningslokal/gästlagenhet	6 300	0
Övriga hyrestillägg (tillägg för värme/vatten, lokal)	3 642	14 568
Övriga intäkter - föreningslokal/gästlagenhet	0	16 500
Övriga intäkter - avgifter för andrahandsupplåtelse	3 996	0
Övriga intäkter - hyresstöd	20 600	0
Brutto	4 142 513	4 134 999
Hyresförluster vakanser lokaler	-41 199	0
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	0	-700
Summa nettoomsättning	4 101 314	4 134 299

Kostnader som vidarefaktureras till Brf Förstaven 2 avseende gemensamhetsanläggningen tas ej upp som intäkter, utan kvittar istället kostnaden, för att de kostnader som redovisas ska motsvara kostnader endast för Brf Förstaven 1 Västerås

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	223 679	243 025
Reparationer, löpande underhåll (inkl vattenskador)	90 814	197 849
Elavgifter	101 776	124 297
Uppvärmning	561 942	438 794
Vatten och avlopp	93 584	84 255
Renhållning	102 431	108 421
Försäkringar	39 887	33 264
Kabel-TV/Internet	182 205	176 723
Övriga fastighetskostnader	33 386	28 701
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 460	69 820
Summa driftskostnader	1 478 164	1 505 147

Uppvärmning har påverkats av vidarefakturerings från grannföreningen avseende åren 2016-2020 (81 125 kr). Fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2019 reglerades fastighetsskatt lokal år 2016, vilket skulle ha belastat 2018 då omprövningen gjordes.

Handwritten signature and initials:
2020-01-01
13/01/20

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
OVK (lokal)	0	36 446
Byte armaturer	0	46 395
Branddörr	144 953	0
Summa periodiskt underhåll	144 953	82 842

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hyra av lokal	4 530	0
Förbrukningsinventarier	16 900	18 262
Porto	88	0
Revision	13 778	10 800
Föreningsmöten	1 917	7 212
Ekonomisk och administrativ förvaltning	70 491	70 498
Övriga förvaltningskostnader	23 905	26 682
Konsultarvoden (garantibesiktning/förstudie laddplatser elbil)	5 967	10 523
Medlems- och föreningsavgifter	6 090	5 980
Summa övriga externa kostnader	143 666	149 957

Revision 2019 påverkades av att en för hög kostnad reserverades år 2018, varför kostnaden blev betydligt lägre år 2019.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	47 304	46 500
Arvode övrigt	2 426	0
Sociala kostnader	12 020	12 966
Summa arvoden, personalkostnader	61 750	59 466

Not 8 Finansiella intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 557	15 412
Övriga ränteintäkter	120	235
Summa finansiella intäkter	12 677	15 647

Handwritten signatures and initials:
2020 12 31
1-3 11/20

Upplýsningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 188 064	166 377 383
Omklassificering (investeringsmoms)	0	-3 189 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 188 064	163 188 064
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 840 999	-4 511 587
Årets avskrivningar (sjunkit pga inv.moms)	-1 356 440	-1 329 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 197 439	-5 840 999
Utgående planenligt värde	<u>155 990 625</u>	<u>157 347 065</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 645 000	50 645 000
Utgående planenligt värde	50 645 000	50 645 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>206 635 625</u>	<u>207 992 065</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 342 000	82 342 000
Taxeringsvärde mark	28 504 000	28 504 000
	<u>110 846 000</u>	<u>110 846 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	4 846 000	4 846 000
	<u>110 846 000</u>	<u>110 846 000</u>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 278 085	0
- Tillkommande fordringar (investeringsmoms)	0	3 189 319
- Avgående fordringar	-455 617	-455 617
- Omklassificeringar (kortfristig del av investeringsmoms)	0	-455 617
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 822 468</u>	<u>2 278 085</u>
Redovisat värde	<u>1 822 468</u>	<u>2 278 085</u>

Handwritten signatures and initials:
 LR
 12/12/20
 12/12/20

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	33	0
Skattefordringar	2 536	0
Kortfristig fordran (investeringsmoms)	455 617	455 617
Fordran avräkning Brf F2 och SC	1 558	5 123
Fordran bokningar av gästlägenhet	3 900	3 300
Fordran leverantör	33 592	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>497 236</u>	<u>466 140</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ranta %</u>	<u>Räntan är bunden t o m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	0,61	2022-06-22	16 311 120
Swedbank Hypotek	0,94	2021-06-23	17 703 790
Swedbank Hypotek	0,95	2025-06-18	18 109 079
Summa skulder till kreditinstitut			52 123 989
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-274 636
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-17 603 790
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			34 245 563
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			50 750 809

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 408 000	60 408 000
Summa ställda säkerheter	<u>60 408 000</u>	<u>60 408 000</u>

Handwritten signature and initials

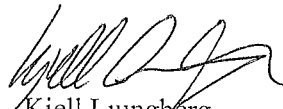
Not 14 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	54 263	48 117
Personalens källskatt	0	13 950
Sociala avgifter	0	12 966
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>54 263</u>	<u>75 033</u>

Västerås 2021-05-10



Rolf Derefalk
Ordförande



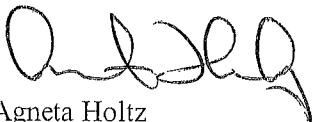
Kjell Ljungberg
Ledamot



Leif Rutemark
Ledamot



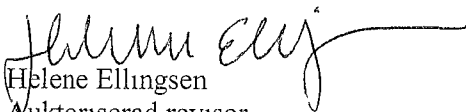
Anders Svensson
Ledamot



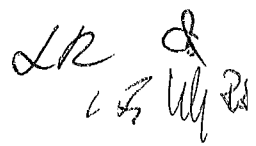
Agneta Holtz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Förstaven i Västerås, org.nr 769625-9006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Förstaven i Västerås för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat 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 bedomningen 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 inhamtar 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, förfälskning, 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.

ju



- 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 inhamtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osakerhetsfaktor 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 osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhamtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forstaven i Västerås 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 inhamtat 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 stallning 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 inhamta 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.

dh



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

Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skalet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Västerås den 24 maj 2021

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helene Ellingsen'.

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor