

**Brf Fullriggaren Kanalstaden**  
**Org nr 769629-0217**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

*Sl*

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 sitt säte i Österåkers kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-28 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning

		Vald till stämman
Jan Palm	Ordförande	2021
Eva Skelander	Ledamot	2021
Johan Hammarberg	Ledamot	2021
Sören Fridlund	Ledamot	2021
Maryanne Fridlund	Ledamot	2021
Tommy Sildeby	Suppleant	2021

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2020-08-25 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Palm	Ordförande	2021
Helena Cronberg	Ledamot	2021
Johan Hammarberg	Ledamot	2021
Rasmus Åkerblom	Ledamot	2021
Per Nordin	Ledamot	2021
Tommy Sildeby	Suppleant	2021
Mats Gillners	Suppleant	2021
Ulf Hultman	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammantraden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman samt ett efter extrastämman.

Till ordinarie revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers Västerås och Owe Mårtensson. Som revisorssuppleant valdes representant från Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning intill nästa årsstämma valdes Sven Kellermalm (sammankallande) och Ragnar Poijes.

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

Föreningsstämman reserverade 100 000 kr (exkl. arbetsgivaravgifter) i arvode till styrelsen. Stämman reserverade 10 000 kr till valberedningen och 5 000 kr till lekmannarevisor.

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:201 i Österåkers kommun. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 47 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 957 m<sup>2</sup>, och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 205 m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Kommunal boendeparkering finns i kringområdet.

I fastigheten finns cykelrum, städtrum, barnvagns-/rullstolsförråd och miljö/returrum. På fastighetens finns en gemensam innergård.

Under räkenskapsåret har 5 bostadsrätter överlåtit

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna via försäkringsmaklaren Söderberg & Partners. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning

#### *Väsentliga handlingar under räkenskapsåret*

- Styrelsen har beslutat om oförändrade medlemsavgifter samt att månad juni blir en avgiftsfri månad då vår ekonomi är god
- Ny belysning på innergården, sent i höstas installerades ny utomhusbelysning på innergården för att få en tydligare ljusbild på gångväg och fasader. Även ny rabatt kring staket invid kanalstråket som gör att innergården får en grönskande inramning. Föreningen har även investerat en ny soffa som kommer stå ute från maj - okt invid busken vid vatten utkastaren
- ”Sociala möten” Ingen av planerade festliga tillfällen; sommar mingel kräftsivan, advents mingel har kunnat genomföras p.g a Covid-19
- Avtal SVEFAB avseende Teknisk förvaltning har förlängts Lissettes Ståd och Trädgård har vi förlangts för Lokalvård och snoröjning av innergården Nytt avtal med Studio Fin som vi hälsar välkommen till lokalerna där tidigare Roslags Akupunktur har flyttat ut.
- Innergård Trädgårdsskötsel har förlängts med Crafttech Sverige AB för vård av trädgård och plantering



**Flerårsöversikt**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	3 048 245	3 295 939	3 197 920	3 215 090
Resultat efter finansiella poster	kr	-104 533	99 006	115 406	326 631
Soliditet	%	78	78	77	77
Likviditet	%	240	229	224	164
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	674	674	674	674
Låneskuld per totala kvm	kr	9 198	9 363	9 543	9 695
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	34	51	78	54

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	42 447 000	94 003 000	520 480	128 589	99 005
Reservering till yttre fond			333 120	-333 120	
Ianspråktagande av yttre fond			-35 788	35 788	
Balansering av föregående års resultat				99 005	-99 005
Årets resultat					<u>-104 533</u>
Belopp vid årets utgång	42 447 000	94 003 000	817 812	-69 738	-104 533

*de*

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	-69 738
Årets resultat	-104 533
	<hr/>
	-174 271
Styrelsen föreslår följande disposition.	
Reservering till fond för yttre underhåll (80 kr/kvm, enligt underhållsplan )	333 120
I ny räkning balanseras	-507 391
	<hr/>
	-174 271
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas	
Resultat enligt resultaträkning	-104 533
Dispositioner	-333 120
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-437 653
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 150 932

*HL*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 048 245	3 295 939
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 048 245</b>	<b>3 295 939</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 270 930	-1 240 147
Periodiskt underhåll	4	0	-35 788
Övriga externa kostnader	5	-136 908	-139 188
Arvodet och personalkostnader	6	-124 535	-141 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 199 706	-1 192 311
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 732 079</b>	<b>-2 749 266</b>
<i>Rörelseresultat</i>		<i>316 166</i>	<i>546 673</i>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	7	11 141	5 902
Räntekostnader		-431 840	-453 569
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-420 699</b>	<b>-447 667</b>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-104 533</i>	<i>99 006</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-104 533</i>	<i>99 006</i>
Årets resultat enligt resultaträkningen		-104 533	99 006
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	35 788
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-333 120	-333 120
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-437 653</b>	<b>-198 326</b>

*Sl*

Brf Fullriggaren Kanalstaden  
769629-0217

7(14)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	173 458 232	174 547 006
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>173 458 232</u>	<u>174 547 006</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>173 458 232</b>	<b>174 547 006</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 630	0
Ovriga fordringar	9	45 781	68 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 364	34 723
Klientmedel i SHB		2 614 571	2 297 171
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 699 346</u>	<u>2 400 231</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 699 346</b>	<b>2 400 231</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>176 157 578</b>	<b>176 947 237</b>



<b>Balansräkning</b>	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		136 450 000	136 450 000
Fond för yttre underhåll		817 812	520 480
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		137 267 812	136 970 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-69 738	128 589
Årets resultat		-104 533	99 006
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-174 271	227 595
<b>Summa eget kapital</b>		<b>137 093 541</b>	<b>137 198 075</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	29 669 086	38 700 932
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 669 086</b>	<b>38 700 932</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	8 613 299	269 624
Leverantörsskulder		212 674	147 235
Skatteskulder		3 979	3 448
Övriga skulder	12	38 135	20 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter		526 864	607 184
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 394 951</b>	<b>1 048 230</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>176 157 578</b>	<b>176 947 237</b>

*dl*



## 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 2136)
Stenläggning	5 år	(t.o.m. år 2021)
Staket	5 år	(t.o.m. år 2023)
Individuell elmätning	10 år	(t.o.m. år 2028)
Temperaturstyrning	10 år	(t.o.m. år 2028)
Pollar	15 år	(t.o.m. år 2034)

#### 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).

### Upplýsningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 666 568	2 666 568
Hyror lokaler	357 444	351 792
Vattenavgifter	50 216	53 252
Elavgifter	53 099	46 354
Kabel-TV avgifter	124 080	124 080
Ovriga hyrestillägg	24 120	26 784
Bidrag för hyresnedsättning	6 516	0
Ovriga intäkter	4 706	26 302
Återförda reserveringar	0	807
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 286 749	3 295 939
Avgiftsfri månad	-222 214	0
Hyresnedsättning p g a Corona	-16 290	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 048 245</u></b>	<b><u>3 295 939</u></b>

*dh*

**Not 3 Driftskostnader**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	161 479	188 191
Reparationer, löpande underhåll	179 881	136 712
Elavgifter*	259 254	177 570
Uppvärmning	141 127	210 795
Vatten och avlopp	169 846	181 086
Renhållning	140 099	130 047
Försäkringar	45 446	41 035
Kabel-TV / Internet	123 318	123 765
Övriga fastighetskostnader	26 441	26 906
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 040	24 040
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 270 931</u></b>	<b><u>1 240 147</u></b>

\*Ökad kostnad till följd av att medlemmarnas individuella el faktureras föreningen. Individuella elen vidaredebiteras via avisering.

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Filterbyte	0	35 788
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>35 788</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	13 164	19 679
Kontorsmaterial	2 467	5 735
Kommunikation	0	2 228
Porto	220	371
Revision	18 780	11 700
Foreningsmöten	8 190	5 296
Ekonomisk och administrativ förvaltning	50 313	50 330
Övriga förvaltningskostnader	5 390	12 154
Konsultarvoden	6 189	0
Övriga externa tjänster	26 416	26 026
Medlems- och föreningsavgifter	5 780	5 670
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>136 909</u></b>	<b><u>139 189</u></b>

*dl*

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	100 000	100 000
Arvode övrigt*	10 000	10 000
Sociala kostnader	14 535	31 551
Kostnadsersättning	0	281
<b>Summa personalkostnader</b>	<b><u>124 535</u></b>	<b><u>141 832</u></b>

\*Avser arvode valberedning

**Not 7 Finansiella intäkter**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintakt klientmedel i SHB	11 141	5 784
Ovriga ränteintäkter	0	118
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>11 141</u></b>	<b><u>5 902</u></b>

*Sh*

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 481 897	136 171 765
Inköp/Aktiveringar	110 932	259 262
Omklassificering	0	50 870
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 592 829	136 481 897
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 780 905	-2 588 594
Årets avskrivningar	-1 199 706	-1 192 311
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 980 611	-3 780 905
Utgående planenligt värde	<u>131 612 217</u>	<u>132 700 992</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 846 015	41 846 015
Utgående planenligt värde	41 846 015	41 846 015
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>173 458 232</u></b>	<b><u>174 547 007</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	65 986 000	65 986 000
Taxeringsvärde mark	18 218 000	18 218 000
	<hr/>	<hr/>
	84 204 000	84 204 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	81 800 000	81 800 000
Lokaler	2 404 000	2 404 000
	<hr/>	<hr/>
	84 204 000	84 204 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	9	0
Övriga fordringar	45 772	68 337
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>45 781</u></b>	<b><u>68 337</u></b>

*de*

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	0,65	2023-07-19	7 650 000
Nordea Hypotek	0,78	2023-07-30	7 858 205
Nordea Hypotek	1,25	2021-08-18	8 276 752
Nordea Hypotek	1,46	2022-08-17	6 872 928
Stadshypotek	1,37	2023-07-30	7 624 500
Summa skulder till kreditinstitut			38 282 385
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-343 812
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-8 269 487
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			29 669 086
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			36 563 325

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019 12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>41 500 000</b>	<b>41 500 000</b>

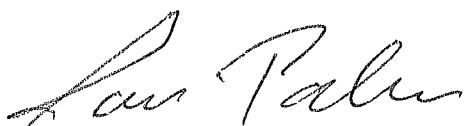
*dh*

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	20 216	20 739
Övriga kortfristiga skulder	17 919	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>38 135</u></b>	<b><u>20 739</u></b>

\*Ej utbetald hyresnedsättning med tillhörande momsskuld.

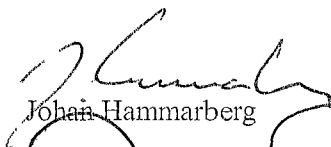
Österåker 2021-03-21



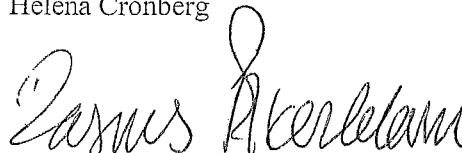
Jan Palm  
Ordförande



Helena Cronberg



Johan Hammarberg



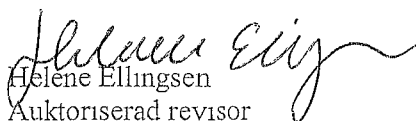
Rasmus Åkerblom



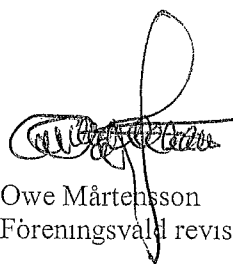
Per Nordin

Vår revisionsberättelse har lammats 2021-04-06.

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor



Owe Mårtensson  
Föreningsväld revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fullriggaren i Kanalstaden, org.nr 769629-0217**

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fullriggaren i Kanalstaden 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

*HL*

- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### *Den föreningsvalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **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 Fullriggaren i kanalstaden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

### *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:

*Al*



- 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.

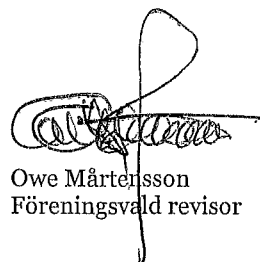
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 6 April 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor

  
Owe Mårtersson  
Föreningsvald revisor