Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Länsmannen i Umeå
Org nr: 769625-9105

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Länsmannen i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-19. Nuvarande stadgar registrerades 2013-02-19.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1167% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1167% till 814%.

I resultatet ingår avskrivningar med 178 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -962 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Länsmannen 3 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 10 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1962. Fastighetens adress är Länsmansvägen 13 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	2
3 rum och kök	4
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carport	3
Antal p-platser	6

Total bostadsarea	694 m²

Årets taxeringsvärde	9 766 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 766 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 83 tkr och planerat underhåll för 889 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 29 298 kr. Fonderade medel täckte inte räkenskapsårets underhåll.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	888 688

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joe Hedenheim	Ordförande	2021
Charlotta Strömberg	Vice ordförande	2021
Kim Hedenheim	Sekreterare	2021
Birgitta Wigren	Ledamot	2021
Fredrik Malmberg	Ledamot	2021
Hanna Carlén	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Bäckström	Suppleant	2021
Stina Lyngmark	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Clara Johansson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 12 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 13 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-04-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

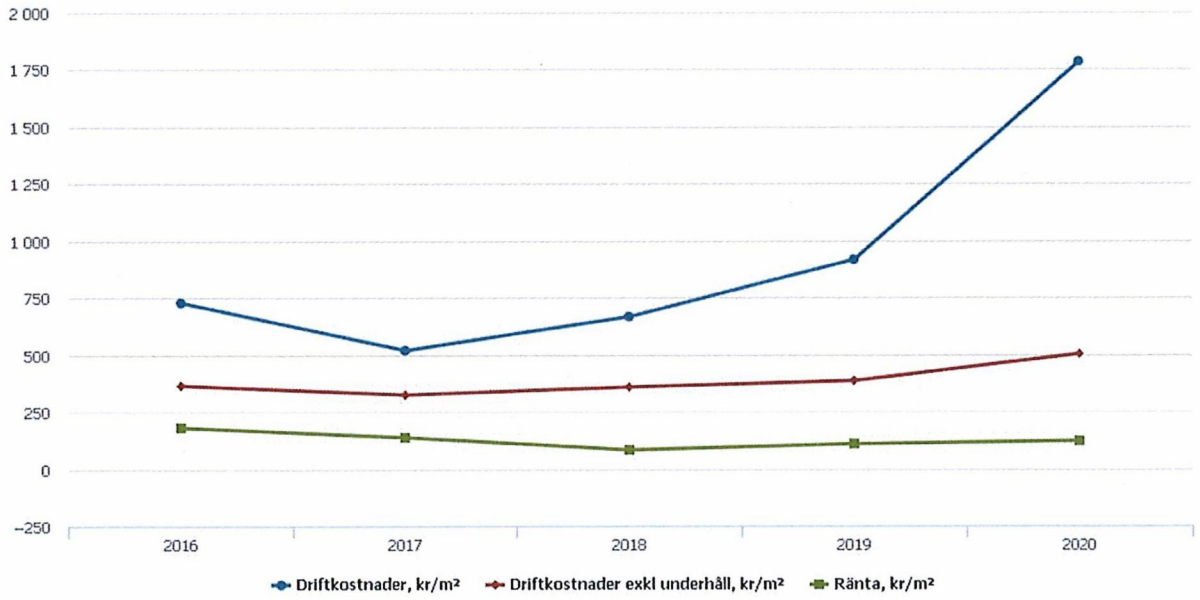
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 659 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	508	515	514	510	485
Resultat efter finansiella poster	-1 140	-455	-244	-202	-363
Årets resultat	-1 140	-455	-244	-202	-363
Avsättning till underhållsfond kr/m²	42	19	19	21	21
Balansomslutning	12 673	13 984	14 537	14 885	15 323
Soliditet %	50	53	54	55	55
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	814	1 167	2 643	3 301	1 147
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	33	-	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	1	0	0	0	3
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	659	659	659	674	782
Driftkostnader, kr/m²	1 784	917	667	519	728
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	503	386	359	325	365
Ränta, kr/m²	122	109	83	138	181
Underhållsfond, kr/m²	0	0	0	0	21
Lån, kr/m²	8 995	9 185	9 375	10 321	10 321



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 735 000	1 161 000	0	0	-974 303	-455 347
Disposition enl. årsstämmobeslut					-455 347	455 347
Reservering underhållsfond				29 298	-29 298	
Ianspråktagande av underhållsfond				-29 298	29 298	
Årets resultat						-1 140 037
Vid årets slut	**7 735 000**	**1 161 000**	**0**	**0**	**-1 429 650**	**-1 140 037**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 429 649
Årets resultat	-1 140 037
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-29 298
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 298
Summa	**-2 569 686**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 569 686**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	508 023	514 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 896	10 323
Summa rörelseintäkter		**520 919**	**524 835**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 237 922	-636 155
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 018	-100 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-177 892	-177 892
Summa rörelsekostnader		**-1 582 833**	**-914 903**
Rörelseresultat		**-1 061 914**	**-390 068**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 501	10 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-84 624	-75 515
Summa finansiella poster		**-78 123**	**-65 279**
Resultat efter finansiella poster		**-1 140 037**	**-455 347**
Årets resultat		**-1 140 037**	**-455 347**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 591 845	10 769 738
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 591 845**	**10 769 738**
Summa anläggningstillgångar		**10 591 845**	**10 769 738**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	1 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 357	25 881
Summa kortfristiga fordringar		**26 477**	**27 104**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 054 414	3 187 441
Summa kassa och bank		**2 054 414**	**3 187 441**
Summa omsättningstillgångar		**2 080 891**	**3 214 545**
Summa tillgångar		**12 672 736**	**13 984 283**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 735 000	7 735 000
Upplåtelseavgifter		1 161 000	1 161 000
Summa bundet eget kapital		**8 896 000**	**8 896 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 429 649	-974 303
Årets resultat		-1 140 037	-455 347
Summa fritt eget kapital		**-2 569 686**	**-1 429 649**
Summa eget kapital		**6 326 314**	**7 466 351**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	6 242 500
Summa långfristiga skulder		**0**	**6 242 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 242 500	132 000
Leverantörsskulder		33 479	11 799
Skatteskulder	Not 13	14 290	13 770
Övriga skulder		240	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	55 914	117 623
Summa kortfristiga skulder		**6 346 423**	**275 432**
Summa eget kapital och skulder		**12 672 736**	**13 984 283**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	457 147	457 152
Hyror, bostäder	21 952	21 900
Hyror, p-platser	36 060	35 460
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-7 136	0
Summa nettoomsättning	**508 023**	**514 512**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	5 400	5 400
Övriga ersättningar	5 196	4 864
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	2 300	60
Summa övriga rörelseintäkter	**12 896**	**10 323**

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-888 688	-368 464
Reparationer	-83 293	-27 821
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-14 290	-13 770
Försäkringspremier	-11 641	-10 771
Kabel- och digital-TV	-5 509	-4 950
Obligatoriska besiktningar	-16 472	-3 481
Bevakningskostnader	-669	0
Snö- och halkbekämpning	-55 138	-48 256
Förbrukningsinventarier	-7 367	-10 300
Fordons- och maskinkostnader	0	-949
Vatten	-37 741	-34 722
Fastighetsel	-11 289	-15 185
Uppvärmning	-83 177	-85 468
Sophantering och återvinning	-17 124	-12 017
Förvaltningsarvode drift	-5 525	0
Summa driftskostnader	**-1 237 922**	**-636 155**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 523	-68 647
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-59 138	-7 950
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 677	-4 419
Kontorsmateriel	-625	0
Konsultarvoden	-2 356	0
Bankkostnader	-2 090	-2 090
Övriga externa kostnader	-9 485	0
Summa övriga externa kostnader	**-167 018**	**-100 856**

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-177 892	-177 892
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-177 892**	**-177 892**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 501	10 236
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**6 501**	**10 236**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-84 624	-75 122
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-393
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-84 624**	**-75 515**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 360 942	8 360 942
Mark	3 357 847	3 357 847
	11 718 789	**11 718 789**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**11 718 789**	**11 718 789**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-949 051	-771 159
	-949 051	**-771 159**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-177 892	-177 892
	-177 892	**-177 892**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-1 126 943**	**-949 051**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**10 591 845**	**10 769 738**
Varav		
Byggnader	7 233 998	7 411 891
Mark	3 357 847	3 357 847
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 766 000	9 766 000
Totalt taxeringsvärde	**9 766 000**	**9 766 000**
varav byggnader	*5 600 000*	*5 600 000*
varav mark	*4 166 000*	*4 166 000*

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 260	7 511
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 681	17 381
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 416	990
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**26 357**	**25 881**

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 833 639	3 027 138
Transaktionskonto	220 775	160 303
Summa kassa och bank	**2 054 414**	**3 187 441**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 242 500	6 374 500
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 242 500	-132 000
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**6 242 500**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,12%	2021-05-28	1 249 000,00	0,00	12 000,00	1 237 000,00
SWEDBANK	1,12%	2021-05-28	2 562 500,00	0,00	60 000,00	2 502 500,00
SWEDBANK	1,12%	2021-06-28	2 563 000,00	0,00	60 000,00	2 503 000,00
Summa			**6 374 500,00**	**0,00**	**132 000,00**	**6 242 500,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under 2021, 6 242 500 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 13 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	14 290	13 770
Summa skatteskulder	**14 290**	**13 770**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 072	4 772
Upplupna driftskostnader	0	3 569
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 434
Upplupna elkostnader	1 013	1 301
Upplupna värmekostnader	10 426	11 019
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 691
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 734
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	40 403	41 104
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**55 914**	**117 623**

Not Ställda säkerheter	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckningar	6 605 500	6 605 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

UMEÅ 20210530

Ort och datum

Joe Hedenheim

Charlotta Strömberg

Kim Hedenheim

Birgitta Wigren

Fredrik Malmberg

Hanna Carlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-04

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

BRF Länsmannen i Umeå

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Länsmannen i Umeå i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Länsmannen i Umeå, org. nr 769625-9105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Länsmannen i Umeå 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 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.

Umeå den 4 juni -2021

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor