

Brf Södergården i Knivsta

Årsredovisning 2019



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Södergården i Knivsta

org nr 714800-1865

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 - en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Särsta 3:162 i Knivsta kommun med gatuadressen Södervägen 11 A-H. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i två och tre våningar.

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	10 st
2 rum och kök	36 st
3 rum och kök	9 st
Total bostadsarea uppgår till	2 898 kvm

Byggnaderna innefattar 4 st lokaler med en total uthyrningsbar yta om 227 kvm.

Parkeringsplatser, 20 st (inklusive 4 st för elbilsladdning) och garageplatser, 9 st finns för uthyrning till föreningens medlemmar.

Byggnaderna har under 2016 varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Genomfört underhåll

	ÅR
- Fönsterrenovering	2005-2007
- Stamrenovering	2008-2009
- Fasadrenovering	2009
- Stamrenovering, alla byggnader	2010-2012
- Tilläggsisolering av vindar	2014
- Säkerhetsdörrar	2017
- Ombyggnation lokal	2019

Styrelsen fram till årsstämma 2019-05-21

Inger Erixon	Ordförande
Stefan Fredriksson	Ledamot
Johan Emilsson	Ledamot
David Holmberg	Ledamot
Kristina Borg	Ledamot
Oliver Fahlén	Suppleant
Kjell Andersson	Suppleant

Styrelsen från årsstämma 2019-05-21

Inger Erixon	Ordförande	
Oliver Fahlén	Ledamot	
Johan Emilsson	Ledamot	flyttat under året
David Holmberg	Ledamot	
Kristina Borg	Ledamot	
Daniel Hagberg	Suppleant	
Kjell Andersson	Suppleant	

Revisorer

Tomas Jonasson	Revisor
Desiree Diden	Revisorssuppleant

Valberedning

Robin Sundberg
Carolin Karlsson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Styrelsen har under 2019 haft 13 protokollförda sammanträden samt en extrastämma 12/12.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av föreningens styrelseledamöter två i förening.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag: H.Söderström - Snöröjning
ComHem för Triple Play. Vattenfall och Energiförsäljning Sverige AB för elleverans
Vattenfall för fjärrvärme. Roslagsvatten för vattenleverans. Knivsta kommun och
Returpapperscentralen för avfallshantering. Mediator för ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister.

Överlåtelser

Under 2019 har 9 st (föregående år 9 st) överlåtelser av bostadsrätt skett.
Föreningen hade 66 medlemmar vid årets början och 65 medlemmar vid året slut.

Fastighetsunderhåll under året

Utgifterna för fastighetens underhåll uppgår till 338 264 kr, varav reparationer 44 579 kr och underhåll 293 685 kr.

Avgiftsändringar

Inga avgiftshöjningar har skett under 2019.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 208	2 163	2 008	2 007	2 077
Resultat efter fin.poster (tkr)	-113	49	34	-9	127
Balansomslutning (tkr)	12 949	13 462	13 899	14 953	14 036
Soliditet*	12,3%	12,2%	11,5%	5,3%	5,7%
Bankskuld kr/kvm br-yta**	3 787	3 945	4 104	4 807	4 546
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	688	688	656	656	656
Räntekänslighet***	5,5%	5,7%			

*Soliditet, det egna kapitalet i förhållande till de totala tillgångarna.

**Föreningens bankskuld i relation till bostadsrättsytan kr/kvm.

*** Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

Verksamheten under 2019

Händelser i föreningen under 2019 innefattade bland annat:

Två lokaler på Södervägen 11 A-B har hyrts ut till nya hyresgäster och därefter renoverats.

En del av lokalen på Södervägen 11 B har sålts till medlem inom föreningen med syfte att byggas om och konverteras till lägenhetsyta. Extrastämma hölls under hösten för att godkänna denna försäljning.

Juridisk rådgivning anlätades för hjälp med kontraktskrivning.

Obligatorisk energideklaration har genomförts inom föreningens fastigheter.

Stolpar för elbilsladdning har installerats till fyra parkeringsplatser.

Nytt torkskåp har installerats i tvättstuga 1.

En spolning av stammar i bottenplattan har gjorts samt tv-inspektion av stamningsledningarna.

Verksamheten under kommande år

Under 2020 planeras bland annat:

En hyresgäst har flyttat ut från lokal vid 11 A-B och vi söker ny hyresgäst.

Relining av stammar i bottenplan för hus 11 C-D och 11 E-F planeras till höst/vinter 2020.

Lokal på 11 B som sålts till medlem inom föreningen ska konverteras till lägenhetsyta när ombyggnation är färdig.

Förändring av eget kapital

	Insats kapital	Upplåtelse avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	239 585	773 212	376 430	211 795	48 826
Disp. av 2018 års resultat			60 000	-11 174	-48 826
Årets resultat					-113 337
Upplåtelse	2 668	47 332			
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>242 253</u>	<u>820 544</u>	<u>436 430</u>	<u>200 621</u>	<u>-113 337</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur underhållsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	200 621
Årets resultat	<u>-113 337</u>
	87 284

Styrelsen föreslår att:

Till underhållsfond avsättes*	72 500
lanspråktstagande fond	-212 378
i ny räkning överföres	<u>227 162</u>
	87 284

* Till fond för yttre underhåll skall, enligt föreningens stadgar, årligen avsättas minst ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat och balansräkning samt tilläggsupplysningar och noter.

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER				
<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	1 994 324		1 994 324	
Lokalhyror	86 089		43 476	
Garage och Parkeringsavgifter	70 138		67 694	
Triple-Play tillägg	57 672	2 208 223	57 672	2 163 166
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		15 461 1		15 145
SUMMA INTÄKTER		<u>2 223 684</u>		<u>2 178 311</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-1 148 104	2	-1 082 396	
Administrationskostnader	-75 424		-73 230	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-77 207	-1 300 735 3	-64 970	-1 220 596
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-44 579		-39 236	
Underhåll	-293 685	-338 264	-97 495	-136 731
Personalkostnader		-101 693 4		-94 545
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader/fastighetsförbättringar	-429 385	5	-429 385	
Markanläggning	-10 000	6	-10 000	
Inventarier	0	-439 385 7	-950	-440 335
RÖRELSERESULTAT		43 607		286 104
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-156 944	-156 944	-237 278	-237 278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-113 337		48 826

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	0	5	0	
Fastighetsförbättringar	11 483 678	5	11 913 063	
Mark	445 100		445 100	
Markanläggning	20 000	6	30 000	
Pågående arbeten	175 000			
Inventarier	0	12 123 778 7	0	12 388 163
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	68 308	8	16 566	
Förutb kostnader och uppl intäkter	105 378	173 686 9	98 963	115 529
Kassa och bank		<u>651 189</u>		<u>957 818</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 948 653</u>		<u>13 461 510</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	242 253		239 585	
Upplåtelseavgift	820 544		773 212	
Underhållsfond	436 430	1 499 227	376 430	1 389 227
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	200 620		211 795	
Årets resultat	-113 337	87 283	48 826	260 620
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		10 514 000 10,11		10 974 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	460 000	10	460 000	
Leverantörsskulder	121 040		104 325	
Övriga kortfristiga skulder	6 835		6 835	
Egna skatteskulder	18 901		6 007	
Personalens källskatt	8 640		10 965	
Sociala avgifter	5 615		9 225	
Upplupna kostnader	51 474	12	59 511	
Förskottsinbetalda hyror/avg	175 638	848 143	180 795	837 663
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>12 948 653</u>		<u>13 461 510</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivningsplaner

Byggnad, till fullo avskriven .

Fastighetsförbättringar, ingående komponenter:

Stamrenovering, 50 år linjär avskrivningsplan, 2% per år.

Fasadrenovering, 40 år linjär avskrivningsplan, 2,5% per år.

Fönsterrenovering, 20 år linjär avskrivningsplan, 5% per år.

Säkerhetsdörrar, 50 år linjär avskrivning 2% per år.

Avskrivning markanläggning, 20 år linjär avskrivningsplan, 5% per år.

Inventarier 10 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

Andrahandsupplåtelseavgifter

Övriga intäkter

SUMMA

Övriga intäkter

<u>2019</u>	<u>2018</u>
--------------------	--------------------

15 101	14 785
--------	--------

<u>360</u>	<u>360</u>
------------	------------

<u>15 461</u>	<u>15 145</u>
---------------	---------------

NOT NR 2

Fastighetsskötsel extratjänster

Städ

Obligatoriska besiktningar

El

Värme

Vatten

Sophämtning

Försäkringar

Triple Play

Förbrukningsinventarier

Revisionsarvode

Övriga fastighetskostnader

Juridisk rådgivning

SUMMA

Driftskostnader

<u>2019</u>	<u>2018</u>
--------------------	--------------------

39 819	37 743
--------	--------

70 560	69 000
--------	--------

11 691	0
--------	---

76 450	69 596
--------	--------

327 359	342 141
---------	---------

228 381	232 933
---------	---------

90 932	102 251
--------	---------

65 389	61 179
--------	--------

110 484	110 093
---------	---------

8 994	17 262
-------	--------

10 738	10 963
--------	--------

28 408	29 236
--------	--------

78 900	0
--------	---

<u>1 148 104</u>	<u>1 082 396</u>
------------------	------------------

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 1959 och betalar en kommunal fastighetsavgift som för 2019 uppgår till 0,3% av taxeringsvärdet som belöper på bostäder och 1% av värdet som belöper på lokaler, totalt 76 560 kr för 2019. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Löner och Arvoden

Arvode övriga
Arvoden, styrelse internrevisor
Arbetsmarkn.försäkring övriga anställda
SUMMA
Sociala avgifter
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter

<u>2019</u>	<u>2018</u>
21 000	5 350
62 000	68 000
-1 942	2 667
81 058	76 017
20 635	18 528
101 693	94 545

NOT NR 5

Byggnader och mark

Särsta 3:162

Taxeringsvärde:

Byggnadsvärde
Markvärde

SUMMA TAXERINGSVÄRDE

<u>2019</u>	<u>2018</u>
18 176 000	14 737 000
6 000 000	5 200 000
24 176 000	19 937 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder
Lokaler

23 600 000	19 200 000
576 000	737 000

Bokfört värde:

Byggnad

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar
Utgående restvärde enligt plan

<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 691 911	1 691 911
-1 691 911	-1 691 911
0	0
-1 691 911	-1 691 911
0	0
<u>2019</u>	<u>2018</u>

Fastighetsförbättringar

Ingående anskaffningsvärde
Årets anskaffningar
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden
Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar
Utgående restvärde enligt plan

15 028 417	15 028 417
812 000	812 000
15 840 417	15 840 417
-3 927 354	-3 497 969
-429 385	-429 385
-4 356 739	-3 927 354
11 483 678	11 913 063

Renovering

Till fullo avskriven

Utgående restvärde enligt plan

1 220 000	1 220 000
<u>-1 220 000</u>	<u>-1 220 000</u>
0	0

Markanläggning

NOT NR 6

Anskaffningsvärde

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående restvärde enligt plan

<u>2019</u>	<u>2018</u>
200 000	200 000
<u>-170 000</u>	<u>-160 000</u>
<u>-10 000</u>	<u>-10 000</u>
<u>-180 000</u>	<u>-170 000</u>
20 000	30 000

Mark

Anskaffningsvärde

<u>2019</u>	<u>2018</u>
445 100	445 100

NOT NR 7

Inventarier

Anskaffningsvärde

Utrangeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärde

Ingående ackumulerade avskrivningar

Utrangeringar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående restvärde enligt plan

<u>2019</u>	<u>2018</u>
373 488	373 488
0	0
373 488	373 488
<u>-372 538</u>	<u>-371 584</u>
0	0
<u>-950</u>	<u>-954</u>
<u>-373 488</u>	<u>-372 538</u>
0	950

Övriga Fordringar

NOT NR 8

Kundfordringar

Skattekonto

SUMMA

<u>2019</u>	<u>2018</u>
52 333	0
<u>15 975</u>	<u>16 556</u>
68 308	16 556

NOT NR 9

Förutbetalda kostn/Uppl intäkter

Förutbetald försäkring

ComHem

ComHem

ComHem

Returpappercentralen

Returpappercentralen

Bostadsrätterna

SUMMA

<u>2019</u>	<u>2018</u>
67 961	65 389
26 178	25 541
1 643	1 643
145	145
280	265
3 081	0
<u>6 090</u>	<u>5 980</u>
105 378	98 963

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2021.04.30	1,05%	2 685 000
Nordea	2020.03.13	1,00%	2 850 000
Nordea	2022.03.16	1,45%	2 900 000
Nordea	2020.01.08	0,7%	2 539 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			10 974 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			460 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			10 514 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31			8 674 000

NOT NR 11

Ställda Sakerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	14 347 000	14 347 000

NOT NR 12

Upplupna kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Snöröjning	0	6 750
Ber lön	4 800	2 800
Ber sociala avgifter	1 508	880
Faktura AR Belysningsteknik	7 011	0
Faktura Hedra Helix	7 200	0
Ber räntor	20 055	38 181
Ber arvode revision	10 900	10 900
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	51 474	59 511

NOT NR 13

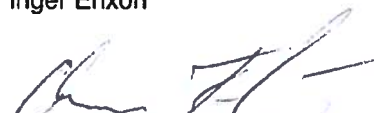
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång och fram till styrelsens underskrift.

För Brf Södergården i Knivsta
Knivsta 2020 - -


Inger Erixon

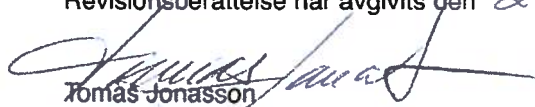

Kristina Borg


Oliver Fahlén


David Holmberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2020


Tomas Jonasson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södergården i Knivsta, org.nr 714800-1865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södergården i Knivsta för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel. 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södergården i Knivsta för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

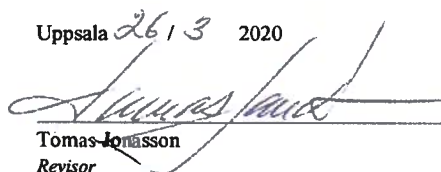
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 26/3 2020


Tomas Jonasson
Revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se