

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Linköpingshus 18
Org nr: 722000-2831



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Budget
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 nuvarande stadgar registrerades 2018-02-21.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. något högre reparationskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 765 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 479 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade RB-försäkring via Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
30	60	90	30	0	0	210

Total bostadsarea: 16 035 m²

Årets taxeringsvärde 214 317 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 214 317 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 613 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Energisparåtgärd	1982
Kallvattenledning	1988
Fönster energi	1994
Takrenovering	1995
Ventilation	2001
Stamrenovering	2007
Tvättstugor	2014
Renovering källartrappor	2015
Kanalrensning	2015
Säkerhetsdörrar	2016/2017
Låssystem	2016/2017
Golvbrunnar	2017/2018
Expansionskärl	2017/2018
Markytor	2017/2018
Entrédörrar och kodlås	2018/2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Granath	Ordförande	2020
Karl-Göran Karlsson	Sekreterare	2020
Morgan Jonsson	Vice ordförande	2021
Birgitta Petri	Ledamot	2020
Leif Strömberg	Ledamot	2021
Inge Öhammar	Ledamot	2020
Rafal Plawski	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henny Birgitta Gustavsson	Suppleant
Mathias Lindblom	Suppleant
Fredrik Karlsson	Suppleant
Mikael Fahl	Suppleant
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Ludvig Rasmusson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Gerd Holgerstrand	Förtroendevald revisor
-------------------	------------------------

Valberedning

Inga Johnson
Kristina Karlsson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 297 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 300 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om årsavgift höjning med 3 % från 2021-01-01

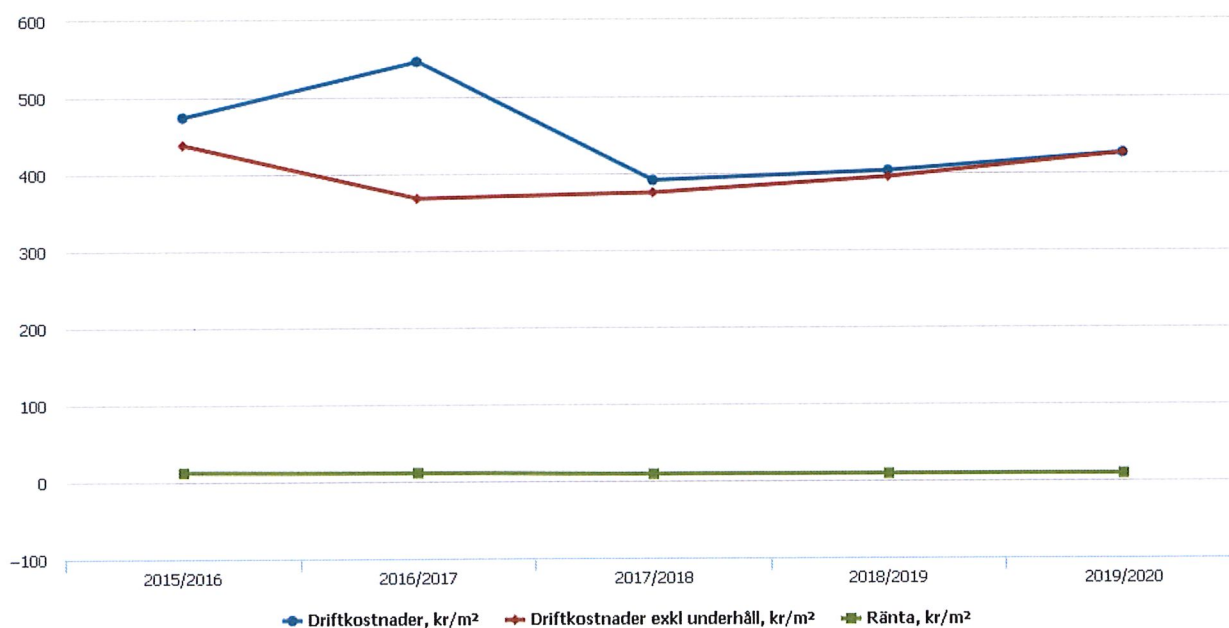
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 593 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 981	9 985	9 983	9 747	9 461
Resultat efter finansiella poster	1 713	2 000	2 279	-559	523
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	70	70	70	70	70
Balansomslutning	31 720	30 134	28 269	26 064	27 478
Soliditet %	65	64	61	57	56
Likviditet %	776	704	547	423	405
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	593	593	593	579	565
Driftkostnader, kr/m ²	415	403	391	546	474
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	415	395	375	368	438
Ränta, kr/m ²	9	9	9	11	12
Underhållsfond, kr/m ²	490	490	428	374	481
Lån, kr/m ²	586	592	599	604	610



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	923 886	7 851 920	8 429 477	1 999 743
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 699 743	-1 699 743	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 999 743	-1 999 743
Reservering underhållsfond		1 042 000	-1 042 000	
Årets resultat				1 713 813
Vid årets slut	923 886	10 593 663	7 687 477	1 713 813

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 771 477
Årets resultat	1 713 813
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 042 000
Summa	10 443 290

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	10 443 870
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 980 932	9 985 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 235	205 968
Summa rörelseintäkter		10 176 167	10 191 445
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 653 797	-6 465 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-738 858	-691 135
Personalkostnader	Not 6	-195 237	-205 721
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-764 696	-736 977
Summa rörelsekostnader		-8 352 588	-8 099 745
Rörelseresultat		1 823 579	2 091 700
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	30 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	28 267	19 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 033	-141 502
Summa finansiella poster		-109 766	-91 958
Resultat efter finansiella poster		1 713 813	1 999 743
Årets resultat		1 713 813	1 999 743

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 232 436	18 997 131
Summa materiella anläggningstillgångar		18 232 436	18 997 131
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	315 000	315 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		315 000	315 000
Summa anläggningstillgångar		18 547 436	19 312 131
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 023	4 727
Övriga fordringar		36 465	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	160 893	222 961
Summa kortfristiga fordringar		201 382	227 765
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	12 971 606	10 594 104
Summa kassa och bank		12 971 606	10 594 104
Summa omsättningstillgångar		13 172 988	10 821 870
Summa tillgångar		31 720 424	30 134 001

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		923 886	923 886
Fond för yttre underhåll		9 551 663	7 851 920
Summa bundet eget kapital		10 475 549	8 775 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 729 477	8 429 477
Årets resultat		1 713 813	1 999 743
Summa fritt eget kapital		10 443 290	10 429 220
Summa eget kapital		20 918 840	19 205 027
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 287 168	9 390 940
Summa långfristiga skulder		9 287 168	9 390 940
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		103 772	103 772
Leverantörsskulder		0	279 226
Skatteskulder		78 812	10 424
Övriga skulder		66 466	76 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 265 366	1 068 583
Summa kortfristiga skulder		1 514 416	1 538 035
Summa eget kapital och skulder		31 720 424	30 134 001

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	50
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Markanläggningar	Linjär	30-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 511 272	9 511 273
Hyror, lokaler	9 000	9 000
Hyror, garage	334 899	335 447
Hyror, p-platser	147 720	147 699
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 150	-16 669
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 809	-1 273
Summa nettoomsättning	9 980 932	9 985 477

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	2 000	1 000
Övriga ersättningar	53 117	35 963
Fakturerade kostnader	2 160	900
Övriga rörelseintäkter	5 990	420
Försäkringsersättningar	131 968	167 685
Summa övriga rörelseintäkter	195 235	205 968

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-135 314
Reparationer	-613 005	-362 372
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-411 060	-324 540
Försäkringspremier	-299 412	-273 425
Kabel- och digital-TV	-275 688	-289 728
Återbäring från Riksbyggen	0	21 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 122	-1 181
Serviceavtal	-31 320	-31 358
Statuskontroll	0	-4 294
Förbrukningsinventarier	-112 811	-179 335
Vatten	-316 190	-296 996
Fastighetsel	-822 971	-852 000
Uppvärmning	-2 066 268	-2 097 015
Sophantering och återvinning	-249 059	-220 074
Förvaltningsarvode drift	-1 450 890	-1 420 079
Summa driftkostnader	-6 653 797	-6 465 911

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-529 625	-511 563
Lokalkostnader	-4 840	-4 531
IT-kostnader	0	-3 930
Arvode, yrkesrevisorer	-17 063	-18 063
Övriga förvaltningskostnader*	-57 510	0
Kreditupplysningar	-4 414	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 258	-24 041
Representation	-56 961	-99 997
Kontorsmateriel	-10 537	-4 578
Telefon och porto	0	-4 631
Medlems- och föreningsavgifter	-10 500	-10 500
Bankkostnader	-1 550	-1 466
Övriga externa kostnader	-2 600	-5 583
Summa övriga externa kostnader	-738 858	-691 135

**Energideklaration*

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-94 500	-93 000
Sammanträdesarvoden	-47 947	-53 260
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 100	-25 920
Sociala kostnader	-22 690	-33 541
Summa personalkostnader	-195 237	-205 721

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	27 990	19 218
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	277	86
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 267	19 304

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 343 890	13 343 890
Mark	1 048 950	1 048 950
Standardförbättringar	14 811 749	13 702 998
Markanläggning	3 362 408	3 362 408
	32 566 996	31 458 246
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	1 108 750
	0	1 108 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 566 996	32 566 996
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 917 260	-5 650 382
Standardförbättringar	-7 097 883	-6 719 523
Markanläggningar	-554 722	-462 983
	-13 569 865	-12 832 888
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-266 878	-266 878
Årets avskrivning standardförbättringar	-406 079	-378 360
Årets avskrivning markanläggningar	-91 739	-91 739
	-764 696	-736 977
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 334 561	-13 569 865
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 232 436	18 997 131
Varav		
Byggnader	7 159 753	7 426 630
Mark	1 048 950	1 048 950
Standardförbättringar	7 307 787	7 713 865
Markanläggningar	2 715 946	2 807 686
Taxeringsvärden		
Bostäder	207 000 000	207 000 000
Lokaler	7 317 000	7 317 000
Totalt taxeringsvärde	214 317 000	214 317 000
<i>varav byggnader</i>	<i>129 813 000</i>	<i>129 813 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>84 504 000</i>	<i>84 504 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avser 630 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	315 000	315 000
Summa andra långfristiga fordringar	315 000	315 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	14 312	12 095
Förutbetalda försäkringspremier	146 581	146 830
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	64 036
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 893	222 961

Not 11 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	11 077 605	8 051 832
Transaktionskonto	1 894 002	2 542 272
Summa kassa och bank	12 971 606	10 594 104

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	9 390 940	9 494 712
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-103 772	-103 772
Långfristig skuld vid årets slut	9 287 168	9 390 940

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,69%	2022-04-30	4 744 336,00	0,00	51 568,00	4 692 768,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-04-30	4 750 376,00	0,00	52 204,00	4 698 172,00
Summa			9 494 712,00	0,00	103 772,00	9 390 940,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 103 772 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 103 772 kr årligen

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	21 518	23 418
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	60 978
Upplupna elkostnader	114 962	57 036
Upplupna vattenavgifter	59 594	25 258
Upplupna värmekostnader	173 149	76 600
Upplupna kostnader för renhållning	36 737	16 839
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	840 906	789 954
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 265 366	1 068 583

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	23 983 000	23 983 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Linköping 2020-10-07
Ort och datum

Stig Granath
Stig Granath

Morgan Jonsson
Morgan Jonsson

Karl-Göran Karlsson
Karl-Göran Karlsson

Birgitta Petri
Birgitta Petri

Leif Strömberg
Leif Strömberg

Inge Öhammar
Inge Öhammar

Rafael Plawski
Rafael Plawski

Vår revisionsberättelse har lämnats ¹⁴ / 10 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Ludvig Rasmussen
Ludvig Rasmussen
Föreningsvald revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Linköpingshus 18, organisationsnummer 722000-2831

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i BRF Linköpingshus 18 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping den 20 /10 2020

Föreningsrevisor

Ludvig Rasmussen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus 18
Org. nr. 722000-2831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 föreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 överträdelse 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.

Norrköping den

14/102020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor