
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Majoren
Org nr: 769606-9835



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Majoren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år pga högre intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 180% till 168%.

I resultatet ingår avskrivningar med 715 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 887 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under räkenskapsåret utfört en extra amortering på de långfristiga skulderna på 500 tkr.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eldvakten 6 i Linköpings Kommun med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Kompanigatan 2-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via RB-försäkring i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

r.kv.	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
		8	18	17	5		48

Dessutom tillkommer:

MC-platser	Garage	P-platser
3	26	26

Total bostadsarea 4 414 m²

Årets taxeringsvärde (Taxeringsvärde beslut 2019)	96 086 000 kr
Föregående års taxeringsvärde (Taxeringsvärde beslut 2016)	72 327 000 kr

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

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar Eldvaktens ga:1 i avseende kommunikationsytor inklusive belysning och trädplantering, gång- och cykelväg inklusive belysning och trädplantering. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Hagabergs samfällighetsförening. Föreningen är också tillsammans med grannfastigheterna delaktig i gemensamhetsanläggning som tillgodoser behov av kör- och gångytor, belysning, trädplantering, underjordiskt garage, ledningar för dagvatten, kabel-TV/Internet samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Förra årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	År
Målningsarbeten	2018

Planerat underhåll (i tkr)

Beskrivning	År
Byte nödbelysningsarmaturer	2020
Målning takfot	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Clas Nilsson	Ordförande	2020
Gunnar Englander	Ledamot	2020
Hans Andersson	Ledamot	2020
Mattias Arvola	Ledamot	2020
Marianne Landström	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dick Ettelman	2020
Niklas Theorin	2020
Eva Gustavsson	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Utsedd av
Jan Bengtsson (sammankallande)	Stämman
Peter Alföldi	Stämman
Håkan Niska	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

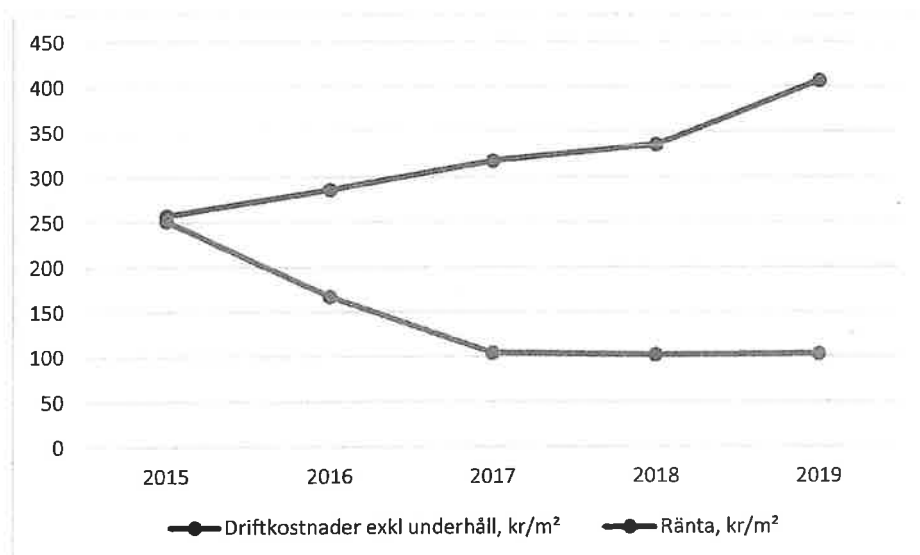
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2,0 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 658 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 145	3 093	3 094	3 096	3 102
Resultat efter finansiella poster	172	26	340	280	35
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	39	25	25	25	25
Balansomslutning	93 471	93 983	95 561	95 432	95 810
Soliditet %	63	63	62	61	61
Likviditet %	168	180	215	153	126
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	658	645	645	645	645
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	413	336	318	286	257
Ränta, kr/m ²	103	102	104	167	251
Underhållsfond, kr/m ²	221	183	244	267	241
Lån, kr/m ²	7 662	7 850	8 151	8 225	8 385



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 425 000	806 280	3 605 340	25 940
Disposition enl. årsstämmobeslut			25 940	-25 940
Reservering underhållsfond		170 000	-170 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				172 330
Vid årets slut	54 425 000	976 280	3 461 280	172 330

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 631 280
Årets resultat	172 330
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 000
Summa	3 633 610

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **3 633 610**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 144 822	3 092 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 079	124 312
Summa rörelseintäkter		3 322 901	3 217 094
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 821 041	-1 872 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 093	-92 862
Personalkostnader	Not 6	-72 840	-68 275
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-715 064	-710 817
Summa rörelsekostnader		-2 696 038	-2 744 313
Rörelseresultat		626 863	472 781
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 302	2 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 835	-449 231
Summa finansiella poster		-454 533	-446 841
Resultat efter finansiella poster		172 330	25 940
Årets resultat		172 330	25 940

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	91 758 980	92 469 796
Inventarier, verktyg och installationer		40 352	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 799 332	92 469 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		74 134	74 134
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 134	74 134
Summa anläggningstillgångar		91 873 466	92 543 930
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 670	0
Övriga fordringar		8 023	4 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	160 733	157 546
Summa kortfristiga fordringar		171 426	161 879
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 426 571	1 276 807
Summa kassa och bank		1 426 571	1 276 807
Summa omsättningstillgångar		1 597 997	1 438 686
Summa tillgångar		93 471 463	93 982 616

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 425 000	54 425 000
Fond för yttre underhåll		976 280	806 280
Summa bundet eget kapital		55 401 280	55 231 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 461 280	3 605 340
Årets resultat		172 330	25 940
Summa fritt eget kapital		3 633 610	3 631 280
Summa eget kapital		59 034 890	58 862 560
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	33 484 010	34 318 616
Summa långfristiga skulder		33 484 010	34 318 616
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	335 771	331 780
Leverantörsskulder		117 221	157 261
Skatteskulder		6 248	2 738
Övriga skulder		27 310	25 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	466 013	283 979
Summa kortfristiga skulder		952 563	801 440
Summa eget kapital och skulder		93 471 463	93 982 616

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	120
Laddbox	Linjär	7

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 904 072	2 847 048
Hyror, garage	192 600	192 600
Hyror, p-platser	61 200	61 200
Hyror, övriga	0	3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-13 050	-11 066
Summa nettoomsättning	3 144 822	3 092 782

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	115 200	115 200
Pantförskrivnings- och övrlåtelseavgifter	1 628	4 505
Övernattningsägenhet	6 300	2 550
Övriga rörelseintäkter	54 951	2 057
Summa övriga rörelseintäkter	178 079	124 312

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-387 500
Reparationer *	-408 279	-124 815
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 956	-73 446
Samfällighetsavgifter	-26 238	-26 257
Försäkringspremier	-43 824	-36 634
Kabel- och digital-TV	-228 529	-226 503
Radonmätning	-12 375	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-738	-713
Obligatoriska besiktningar**	-100 322	-59 678
Övriga utgifter, köpta tjänster ***	-19 863	0
Förbrukningsinventarier	-7 599	-4 490
Vatten	-71 940	-77 497
Fastighetsel	-102 739	-99 399
Uppvärmning	-461 183	-416 600
Sophantering och återvinning	-76 013	-67 971
Förvaltningsarvode drift	-184 443	-178 399
Underhållsplan	0	-29 875
Summa driftkostnader	-1 821 041	-1 872 359

*Största delen avser kostnader för installation av ledbelysning i garage, trapphus, fasader och innergård, ledbelysning på gemensam gata, takstegar på tak, tvättat fasad mot norr.

** OVK - 35 tkr, hissbesiktning- 65 tkr.

***Energideklaration

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-45 618	-44 601
Lokalkostnader	0	-2 344
Arvode, yrkesrevisorer	-10 788	-10 754
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 628	-2 713
Representation	-5 000	-14 660
Kontorsmateriel	-11 062	-5 239
Telefon och porto	-3 701	-4 673
Övriga externa kostnader *	-9 296	-7 878
Summa övriga externa kostnader	-87 093	-92 862

**IT-tjänster; bankkostnader; pant och överlåtelseavgifter; inkasso, Bolagsverket avgift.*

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 499	-45 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-12 000
Sociala kostnader	-11 341	-11 275
Summa personalkostnader	-72 840	-68 275

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	80 500 000	80 500 000
Mark	17 000 000	17 000 000
	97 500 000	97 500 000
 Årets anskaffning		
Installationer*	44 600	0
	44 600	0
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 544 600	97 500 000
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 030 204	-4 319 387
	- 5 030 204	- 4 319 387
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-710 817	-710 817
Installationer	-4 247	
	- 715 064	- 710 817
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 745 268	- 5 030 204
 Restvärde enligt plan vid årets slut	91 799 332	92 469 796
Varav		
Byggnader	74 758 980	75 469 796
Installationer	40 352	
Mark	17 000 000	17 000 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	95 000 000	71 400 000
Lokaler	1 086 000	927 000
 Totalt taxeringsvärde	96 086 000	72 327 000
varav byggnader	64 086 000	54 927 000
varav mark	32 000 000	17 400 000

*2 st laddplatser för el-bilar garage

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 500	43 824
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 181	56 900
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 052	56 822
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 733	157 546

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	658 649	656 394
Transaktionskonto	767 922	620 412
Summa kassa och bank	1 426 571	1 276 807

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	33 819 781	34 650 396
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-335 771	-331 780
Långfristig skuld vid årets slut	33 484 010	34 318 616

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,89%	2020-03-28	6 600 000,00	0,00	800 000,00	5 800 000,00
SWEDBANK	0,93%	2020-04-24	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
SWEDBANK	1,64%	2021-12-22	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	1,68%	2022-02-25	10 550 396,00	0,00	30 615,00	10 519 781,00
Summa			34 650 396,00	0,00	830 615,00	33 819 781,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 335 771 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 343 084 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 140 926 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Föreningen har under räkenskapsåret utfört en extra amortering på de långfristiga skulderna på 500 tkr.

Enligt lönespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	37 511	37 544
Upplupna elkostnader	9 505	11 793
Upplupna vattenavgifter	6 151	6 490
Upplupna värmekostnader	61 049	65 782
Upplupna kostnader för renhållning	6 824	6 541
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	296 098	145 429
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	466 013	283 979

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	43 075 000	43 075 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Linköping 200213
Ort och datum

Clas Nilsson

Ordförande Clas Nilsson

Hans Andersson

Hans Andersson

Marianne Landström

Marianne Landström

Gunnar Englander

Gunnar Englander

Mattias Arvola

Mattias Arvola

Vår revisionsberättelse har lämnats 70 / 2 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Huvudansvarig Auktoriserad revisor
Maria Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majoren
Org.nr. 769606-9835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majoren. för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 augusti 2019 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 revisionssed 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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Norrköping den 20 februari 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

