

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Folkparken i Norrköping

Org.nr 769629-5414

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Norrköping Krogen 29 med adress Luntgatan 35, 39 och 41, samt Slottsgatan 166, 168 och 172.

Byggnationen för fastigheten påbörjades augusti 2014 och inflyttning skedde från juni 2015.

Fastigheten innehåller 77 bostäder om 5 097 m² och två lokaler om 100 m².

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

Eldebitering per månad enligt lägenhetsyta:

28-35 kvm 150 kr

36-55 kvm 200 kr

56-80 kvm 250 kr

81-100 kvm 275 kr

101-147 kvm 300 kr

Bredband, Kabel-TV och fast telefoni 98 kr/mån.

Från och med 1 april 2020 är avgiften 122,50 kr/mån.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8 november 2018.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Garantibesiktning har skett fortlöpande.

En grupp för innegårdens gemensamhetsanläggning har bildats med representanter från Brf Karl-Johan, Karl-Johan skolan, Botrygg och Brf Folkparken (två representanter från styrelsen).

Nya trivseregler har upprättats.

Diverse projekt har löpt på med balkonginglasning, radonmätning, hemsidan, höjning av förrådsgaller, samt förberedelser inför stadgcändring.

Byte av förvaltare skedde i mitten av juni 2018, från Botrygg till HSB Östra.

Under år 2018 åtgärdades och justerades den vattenmätaren som tidigare varit ur funktion, sedan inflytt 2015.

Värmeåtervinningen är startad under 2018 och drivs av el.



Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Anders Nilsson	Ordförande	
Kajsa Haavikko-Leksell	Vice ordförande	i tur att avgå
Mattias Hjerpe	Sekreterare	
Magnus Fock	Kassör	
Alessio Bonaldo	Ledamot	
Mario Dodik	Ledamot	
Katerina Vrotsou	Ledamot	fyllnadsval 1 år för Petra Bikic
Thomas Månsson	Suppleant	
Erik Telldén	Suppleant	

Firmatecknare är ledamöterna, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

På årsstämman beslutades att välja Christina Cederlöf, BoRevision AB, och Joakim Häll revisorssuppleant, BoRevision AB.

Valberedning har varit Viktor Öhrström och Joakim Gründer.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB BoService	Fastighetsskötsel
Eon, Bixia	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Com Hem	Bredband och Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande skett:

- Byte av armaturer i trapphus.
- Lekplatsen på innergården är färdigställd.
- De åtgärder som uppkom från efterbesiktningen har slutförts.
- En underhållsplan har framtagits.
- Nytt avtal med bredbandsleverantör, Com Hem, är undertecknat.
- Årsavgifterna för bostäderna har justerats på grund av räntorna är förändrade, i förhållande till den ekonomiska planen.

För kommande verksamhetsår så kommer OVK-Besiktning att ske, samt 5-års garantibesiktning kommer även att utföras.

Föreningen hade tidigare ingen underhållsplan, men har nu detta verksamhetsår framtagit en. Reservering till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna. Avsättning ska ske med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Årsavgifterna är oförändrade sedan start och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 717 kr/m² exkl. hushållsel.

cc

Den för år 2020 upprättade budgeten visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna. Styrelsen har beslutat att justerat årsavgifterna utifrån andelstalen från och med 1 januari 2020. Avgiften för bredband/kabel-TV och fast telefoni är även höjd till 122,50 kr/mån från och med 1 april 2020.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 112 (113). För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 141	4 123	4 090	3 906	1 268
Årsavgifter bostäder, tkr	3 655	3 655	3 655	3 653	1 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	193	330	542	960	142
Balansomslutning, tkr	188 935	189 567	189 451	189 490	190 168
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	717	717	717	716	273
Driftskostnad, kr/kvm *	403	377	326	219	70
Ränta, kr/kvm	135	131	132	122	46
Lån, kr/kvm	12 009	12 116	12 257	12 388	12 673
Fond för yttre underhåll, tkr	879	756	291	59	0
Likviditet %	325 %	244 %	244 %	173 %	244 %
Soliditet %	67 %	66 %	66 %	66 %	65 %

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Inflyttning från juni 2015.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder, exkl. låneomsättning. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0.

I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

cc

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	108 240 000	15 400 000	756 453	887 750	329 968	125 614 171
Resultatdisposition						
enligt föreningsstämman				329 968	-329 968	0
Reservering till fond						
för yttre underhåll						
enligt stadgar			331 700	-331 700		0
Anspråkstagande						
av fond för yttre						
underhåll			-209 227	209 227		0
Årets resultat					192 592	192 592
Belopp vid						
årets utgång	108 240 000	15 400 000	878 926	1 095 245	192 592	125 806 763

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 095 245
Årets resultat	192 592
Summa till stämmans förfogande	1 287 837

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 287 837
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ac



HSB – där möjligheterna bor

Brf Folkparken

769629-5414

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 141 293	4 122 635
Övriga rörelseintäkter	3	9 304	18 135
Summa rörelseintäkter		4 150 597	4 140 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 877 103	-1 678 924
Övriga externa kostnader	5	-156 017	-204 315
Personalkostnader och arvoden	6	-61 112	-74 010
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 175 000	-1 175 000
Summa rörelsekostnader		-3 269 231	-3 132 249
Rörelseresultat		881 366	1 008 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 906	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-699 679	-678 553
Summa finansiella poster		-688 773	-678 553
Resultat efter finansiella poster		192 592	329 968
Årets resultat		192 592	329 968

cc



HSB - där möjligheterna bor

Brf Folkparken

769629-5414

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	184 180 734	185 355 734
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		184 180 734	185 355 734
Summa anläggningstillgångar		184 180 734	185 355 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41 927	0
Avräkningskonto HSB		1 515 853	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 933	38 648
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 633 713	38 648
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 120 599	4 172 742
<i>Summa kassa och bank</i>		3 120 599	4 172 742
Summa omsättningstillgångar		4 754 312	4 211 390
SUMMA TILLGÅNGAR		188 935 046	189 567 124

cc

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 640 000	123 640 000
Fond för yttre underhåll		878 926	756 453
<i>Summa bundet eget kapital</i>		124 518 926	124 396 453
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 095 245	887 750
Årets resultat		192 592	329 968
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 287 837	1 217 718
Summa eget kapital		125 806 764	125 614 171
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	41 491 600	20 251 550
Summa långfristiga skulder		41 491 600	20 251 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 921 178	42 715 894
Leverantörsskulder		156 364	107 284
Aktuella skatteskulder		24 740	18 340
Övriga skulder	11	3 147	3 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	531 254	856 115
Summa kortfristiga skulder		21 636 683	43 701 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 935 046	189 567 124

Handwritten signature

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 95 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarna, och överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 400 kr.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 66 470 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 654 948	3 654 948
Hyrer	148 340	172 002
Intäkter Kabel-TV	90 552	90 552
Intäkter el	247 453	205 454
Hysesavdrag, ej moms	0	-321
Summa nettoomsättning	4 141 293	4 122 635

3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	9 304	4 552
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	13 583
Övriga rörelseintäkter	9 304	18 135





HSB - där möjligheterna bor

Brf Folkparken

769629-5414

4 Driftskostnader	2019	2018
Löpande underhåll	198 559	144 984
Underhåll enligt plan	209 227	0
Elavgifter	418 273	387 893
Uppvärmningsavgifter	225 854	252 470
Vatten och avlopp	155 425	416 768
Sophämtning	87 368	64 476
Försäkringar	36 144	34 811
Bredband	91 216	91 925
Gemensamhetsanläggningar	100 298	0
Fastighetsskötsel	339 169	228 265
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	15 570	9 170
Övriga kostnader	0	48 162
Summa driftskostnader	1 877 103	1 678 924
5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	15 000	14 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	114 018	155 439
Övriga förvaltningskostnader	1 763	4 820
Konsultarvoden	0	3 232
Möteskostnader	1 476	4 460
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	9 304	4 552
Kostnad för hemsida	1 337	1 207
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	6 540
Föreningsstämma/styrelsemöte	6 449	9 565
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	6 670	0
Summa övriga externa kostnader	156 017	204 315
6 Personalkostnader och arvoden	2019	2018
Arvode styrelse	46 501	47 745
Övriga arvoden	0	8 571
Sociala avgifter	14 611	17 694
Summa personalkostnader och arvoden	61 112	74 010

cc

7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 500 000	117 500 000
Ingående anskaffningsvärde mark	71 900 825	71 900 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 400 825	189 400 825
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 045 091	-2 870 091
Årets avskrivningar	-1 175 000	-1 175 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 220 091	-4 045 091
Utgående redovisat värde	184 180 734	185 355 734
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 269 000	737 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	288 000	180 000
Totalt taxeringsvärde	110 557 000	77 517 000
Fastighetsbeteckning	Norrköping Krogen 29	

8 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	3 120 599	1 209 694
Swedbank	0	2 963 048
Summa kassa och bank	3 120 599	4 172 742

OC



HSB - där möjligheterna bor

Brf Folkparken

769629-5414

9 Skulder till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
SBAB	0,87 2020-10-19	20 262 578	20 323 294
SBAB	1,39 2021-09-21	20 416 200	20 910 150
SBAB	0,88 2023-10-11	21 734 000	21 734 000
		62 412 778	62 967 444
Nästa års amortering beräknas uppgå till		747 114	740 370
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till		20 174 064	41 975 524
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		41 491 600	20 251 550
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		2 988 456	2 961 480
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till		58 677 208	59 265 594
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		65 860 000	65 860 000
Summa ställda säkerheter		65 860 000	65 860 000
10 Skulder till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		747 114	740 370
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		20 174 064	41 975 524
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 921 178	42 715 894
11 Övriga skulder		2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms		3 147	3 769
Summa övriga kortfristiga skulder		3 147	3 769
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden		0	45 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter		0	14 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269 068	507 561
Förskottsbetalda hyror och avgifter		255 725	288 758
Avtalsplacerade betalningar		6 461	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		531 254	856 115

De



MSB - där möjligheterna bor

Brf Folkparken

769629-5414

Norrköping 2020-05-14

Anders Nilsson

Kajsa Haavikko Leksell

Mattias Hjerpe

Magnus Fock

Alessio Bonaldo

Mario Dodik

Katerina Vrotsou

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-22

Christina Cederlöf
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Folkparken i Norrköping, org.nr. 769629-5414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Folkparken i Norrköping för räkenskapsåret 2019.

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 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Folkparken i Norrköping för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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.

Örebro den 22/5 2020



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor