



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖVERSTELÖJTNANTEN I SKÖVDE

Organisationsnummer 769624-1582

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Brf Överstelöjtnanten i Skövde

Org nr 769624-1582

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningens fastighet Översten 1 är belägen på adressen Norra Trängallén 8 i Skövde. På fastigheten finns ett flerbostadshus innefattande totalt 26 lägenheter. Huset färdigställdes år 2015 till en produktionskostnad av 67 707 800 kr. Den totala bostadsytan uppgår till 2 374 kvm. Inom fastigheten finns även 30 parkeringsplatser, varav 17 i garage. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
3	2
4	22
5	2
Totalt	26

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet/Servitut

Föreningen har 10 andelar (parkeringsplatser) inom fastigheten Plutonen GA 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Autoövervakning för värme- och ventilationssystem har analyserats och intrimrats under 2019.
- Bygglov har erhållits för anläggning av ytterligare parkeringsmöjligheter öster om huset. Offerter har inhämtats under 2019.
- Radonmätning och radonsanering har genomförts i en lägenhet.
- OVK har genomförts.

Fortfarande finns brister kvar efter tvåårsbesiktningen, enligt vår mening går efterjusteringar av PEAB ej på ett tillfredställande sätt.



Brf Överstelöjtnanten i Skövde

Org nr 769624-1582

Underhåll

Enligt ekonomisk plan skall 0,3 % av taxeringsvärdet sättas av till fond för yttre underhåll, vilket motsvarar ca 117 222 kr. Detta är minimikravet enligt stadgarna.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3,5 % 2019. Inför 2020 har styrelsen beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften för drift uppgår till 558 kr/kvm. Utöver detta tillkommer eventuell årsavgift för kapital för de som inte betalt in maximal upplåtelseavgift.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Bankgirot avseende betalningstrafik
- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ- och teknisk förvaltning samt drift och övervakning av värme och ventilation
- Billinge Energi avseende elnät och elleverans
- Skövde Värmeverk avseende fjärrvärme
- Skövde Kommun avseende vatten och avlopp
- Telia avseende gruppanslutning bredband
- BKAB avseende individuell mätning el- och vattenförbrukning
- Kone avseende hisservice
- AÖS avseende Renhållning
- Sita avseende återvinning
- Kiwa Inspecta AB avseende besiktning av hiss

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar (40 föregående år). Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har sju bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 maj 2019.

Styrelsen samt suppleanter

Patrik Ekman	ordförande
Tony Fredriksson	vice ordförande
Els-Marie Raupach	sekreterare
Robert Prytz	ledamot
Fredrik Söder	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Patrik Ekman, Robert Prytz och Fredrik Söder. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisor

Revisor har varit Magnus Emilsson med Susanne Andersson som suppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elisabeth Carlbo och Horst Raupach.



Miljösamordnare och brandskyddsansvarig
Patrik Ekman är miljösamordnare och brandskyddsansvarig.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningens trivselkommitté har med flera åtgärder åstadkommit ett för oss alla trivsammare boende. Bl.a. kan nämnas:

- Utomhusplanteringar
- Juldekorationer
- Glöggmingel

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015*
Nettoomsättning tkr	1 714	1 607	1 565	1 526	1 291
Resultat efter finansiella poster tkr	114	- 95	68	95	81
Soliditet %	74	74	73	73	73
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Bankskuld tkr	16 823	17 441	17 827	17 919	18 311
Räntekostnader kr/m2	98	98	107	101	94
Drifts-/personalkostnader kr/m2	350	393	306	286	204
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	558	539	526	499	499
Fond för yttre underhåll tkr	465	348	152	54	0
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	49	41	41	41	23

*Siffrorna för 2015 avser endast tio månader.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 000 000	6 400 000	347 600	-103 912	-94 780
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-94 780	94 780
Reservering till yttre fond			117 222	-117 222	
Ianspråkstagande av yttre fond			0		
Årets resultat					114 065
Belopp vid årets slut	43 000 000	6 400 000	464 822	-315 914	114 065

pu

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	- 198 692
Årets resultat	114 065
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	- 117 222
Ianspråkstagande av yttre fond, årets underhåll	<u>0</u>
	- 201 849

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	- 201 849
--------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	114 065
Avsättning till underhållsfond	- 117 222
Disposition underhållsfond	<u>0</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 117 222

Resultat efter fondförändring	- 3 157
--------------------------------------	----------------

ψ



HSB – där möjligheterna bor

Brf Överstelöjtnanten i Skövde

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 713 706	1 607 450
Summa intäkter		1 713 706	1 607 450
Driftskostnader	Not 2	-759 863	-905 307
Personalkostnader	Not 3	-71 266	-28 087
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 4	-536 275	-536 275
Summa rörelsekostnader		-1 367 404	-1 469 669
Rörelseresultat		346 302	137 781
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-232 237	-232 561
Summa finansiella poster		-232 237	-232 561
Årets resultat		114 065	-94 780



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769624-1582

Brf Överstelöjtnanten i Skövde

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 6 65 592 172 66 119 227

Inventarier

Not 7 9 220 18 440

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 113 661 86 405

65 715 053 66 224 072

Summa anläggningstillgångar

65 715 053 66 224 072

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 9 2 352 5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

74 168 74 653

76 520 74 658

Kassa och bank

954 008 935 958

Summa omsättningstillgångar

1 030 528 1 010 616

Summa tillgångar

66 745 581 67 234 688

11/



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769624-1582

Brf Överstelöjtnanten i Skövde

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

49 400 000

49 400 000

Fond för yttre underhåll

464 822

347 600

49 864 822

49 747 600

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-315 914

-103 912

Årets resultat

114 065

-94 780

-201 849

-198 692

Summa eget kapital

49 662 973

49 548 908

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

16 674 117

17 349 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

149 076

92 000

Leverantörsskulder

60 836

75 303

Skatteskulder

527

213

Övriga skulder

Not 13

2 766

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

195 286

169 264

408 491

336 780

Summa skulder

17 082 608

17 685 780

Summa Eget kapital och skulder

66 745 581

67 234 688

14



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769624-1582

Brf Överstelöjtnanten i Skövde

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Avskrivning 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. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 115 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

W



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769624-1582

Brf Överstelöjtnanten i Skövde

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 409 112	1 364 352
	Hyror	134 400	134 400
	Elintäkter	113 955	63 673
	Vattenintäkter	55 103	43 534
	Övriga intäkter	1 136	1 491
		1 713 706	1 607 450
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	188 584	322 552
	Tv/datakostnader	73 764	72 288
	Reparationer	8 565	8 125
	El	155 347	180 990
	Uppvärmning	67 505	72 375
	Vatten	55 165	58 106
	Sophämtning	55 206	52 439
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	5 940	5 480
	Försäkringar	13 656	13 006
	Förvaltningsarvoden	68 463	64 694
	Övriga driftskostnader	67 668	55 252
		759 863	905 307
Not 3	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 500	22 400
	Löner och andra ersättningar	9 771	0
	Sociala kostnader	15 995	5 687
		71 266	28 087
Not 4	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	506 179	506 179
	Ombyggnader	20 876	20 876
	Inventarier	9 220	9 220
		536 275	536 275
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	232 237	232 467
	Räntekostnader skattekonto	0	94
		232 237	232 561

1/11



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769624-1582

Brf Överstelöjtnanten i Skövde

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 6 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2134
2015

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	60 549 738	-2 020 454	-506 179	2015-2134	58 023 105
Mark	7 222 000				7 222 000
Styr och övervakning	199 616	-13 308	-13 308	2018-2032	173 000
Cykeltak	189 203	-7 568	-7 568	2018-2042	174 067
	68 160 557	-2 041 330	-527 055		65 592 172

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	60 938 557	60 549 738
Anskaffningsvärde mark	7 222 000	7 222 000
Årets investeringar	0	388 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 160 557	68 160 557

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 041 330	-1 514 275
Årets avskrivningar	-527 055	-527 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 568 385	-2 041 330

Bokfört värde

65 592 172 66 119 227

Taxeringsvärde för Översten 1

Byggnad - bostäder	34 000 000	29 000 000
Byggnad - lokaler	594 000	548 000
	34 594 000	29 548 000

Mark - bostäder	4 480 000	3 040 000
	4 480 000	3 040 000

Taxeringsvärde totalt	39 074 000	32 588 000
-----------------------	------------	------------

Not 7 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	46 100	46 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 100	46 100

Ingående avskrivningar	-27 660	-18 440
Årets avskrivningar	-9 220	-9 220
Utgående avskrivningar	-36 880	-27 660

Bokfört värde

9 220 18 440

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående nyanläggningar	113 661	86 405
-------------------------	---------	--------

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	271	5
Övrigt	2 081	0
	2 352	5

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 000 000	6 400 000	347 600	-103 912	-94 780
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-94 780	94 780
Reservering till yttre fond			117 222	-117 222	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					114 065
Belopp vid årets slut	43 000 000	6 400 000	464 822	-315 914	114 065

u



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769624-1582

Brf Överstelöjtnanten i Skövde

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788888224	1,56%	2024-01-17	3 910 000	20 000
Nordea Hypotek AB	39788888232	1,07%	2022-01-19	4 374 600	55 200
Nordea Hypotek AB	39788888240	1,28%	2023-02-15	3 952 593	49 876
Swedbank Hypotek	2855907669	1,54%	2021-02-25	4 586 000	24 000
				16 823 193	149 076

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 674 117

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

16 077 813

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

19 580 000

19 580 000

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

149 076

92 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

631

0

Arbetsgivaravgifter

661

0

Övriga kortfristiga skulder

1 474

0

2 766

0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

24 972

0

Förutbetalda hyror och avgifter

140 285

130 413

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

30 029

38 851

195 286

169 264

Skövde 7/5 2020

Els-Marie Raupach

Fredrik Söder

Patrik Ekman

Robert Prytz

Tony Fredriksson

Min revisionsberättelse har 7/5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Överstelöjtnanten i Skövde, org.nr. 769624-1582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Överstelöjtnanten i Skövde 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. Risker 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.

ME

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 Överstelöjtnanten i Skövde 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 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.

Göteborg den 11/5 2020


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

