

Bostadsrättsföreningen Örtagården

Organisationsnummer: 769615-8828

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Örtagården, Örebro kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019, föreningens trettonde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

P.B. Q
AF

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har sitt säte i Örebro och Örebro kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Brf Örtagården är ett privatbostadsföretag.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 28 mars 2008 förvärvat fastigheten Salvian 1 i Örebro kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt trettiosex bostadsrätter och en hyresrätt. Den totala boytan är ca 3 139 kvm för bostadsrättslägenheterna och ca 23 kvm för hyreslägenheten, totalt 3 162 kvm. Föreningen disponerar över tio stycken garageplatser samt 26 stycken parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen.

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till e.on värmeverk
Värmecentral för produktion av värme och varmvatten är belägen i bottenplan
Elcentral/elrum
Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Städrum och undercentraler
Lägenhetsförråd i trapphus och vindsplan
Kabel för rikstelefon, kabel-tv och data
Porttelefon
Varmvattenmätare och elmätare för individuell avläsning

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
Cykelrum
Garagelänga med tio st platser
Soprum för grovsopor och kompostering
Inkommande elservis
Anslutning för vatten och avlopp
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och utebelysning

Teknisk förvaltning

Fr o m 2014 är all yttre och inre skötsel, städning samt vinterunderhåll upphandlat av GMS i Örebro AB.

Ekonomisk förvaltning

Fr o m 2012-01-01 är avtal om ekonomisk förvaltning tecknat med Marie Johansson. Avtalstiden är 2012-01-01 – 2012-12-31 med förlängning ytterligare ett år i taget om uppsägning ej sker senast tre månader före avtalstidens utgång. Avtalet är förlängt till 2020-12-31.

QE
P.B
AF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året

Under året har vi gjort klart cykelrummen.

Tyvärr backade JM från att stå för kostnaderna för markarbetena runt huset så vi planerar att dela upp det i olika etapper.

Dock stod JM för kostnaderna för ombyggnad av brandluckorna på vinden.

Under december 2019 – januari 2020 byttes alla vattenmätare ut och vi slöt ett nytt avtal med Minol som gör att kostnaderna minskar.

Vi har även slutit ett nytt avtal med Telia gällande bredband och TV.
Alla hushåll fick en ny Router samt en ny TV box.

Under hösten var vi på besök på en av Eon:s energiträffar och där fick vi information om laddstolpar och solanläggningar. Vi bad Eon komma och berätta mer och se på förutsättningarna för oss.
Det slutade med att vi fick en offert på både solanläggning och laddstolpar.

Vi hade ett medlemsmöte i december 2019 där det beslutades att vi skulle skaffa en solanläggning men att vi skulle skjuta på anskaffandet av laddstolpar tills vidare. Önskemål fanns även om att se om det fanns fler leverantörer av solanläggningar.

Styrelsen tog kontakt med Nordic Energi Partner (NEPAB) som kom med förslag på vad vi kunde göra och i december 2019 sattes en mätutrustning in i vår elcentral för att mäta strömförbrukningen i fastigheten. Med utgångspunkt av detta togs en anläggning fram som NEPAB och styrelsen presenterade på ett medlemsmöte i februari 2020. Där togs beslutet att vi skulle välja NEPAB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 26 februari 2020 skrev styrelsen på avtalet om en solcellsanläggning som skall vara i drift senast 31 augusti 2020. Förhoppningsvis tidigare om inte coronaepidemin ställer till det.

Under mars kommer badrummet i hyreslägenheten att färdigställas så att föreningen åter kan hyra ut den.

Årsavgifter

Under år 2019 har den genomsnittliga årsavgiften varit 599 kr/kvm (599 kr/kvm).

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet att årsavgifterna skall vara oförändrade fr o m 2020-01-01. Dock kan det under 2020 komma att beslutas om en höjning av årsavgifterna om vi ser att det är nödvändigt p g a de investeringar vi gör.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2009 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2009.

2019 är det sista året som föreningen belastas med halv kommunal fastighetsavgift. Beloppet för 2019 är 688 kr per lägenhet och totalt uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 25 456 kr.

Föreningen har tidigare betalat fastighetsskatt för lokalen (hyreslägenheten) med 1 % på taxeringsvärdet. Fr o m 2019 är fastigheten omtaxerad så inget taxeringsvärde för lokalen finns utan hyreslägenheten belastas med kommunal fastighetsavgift, lika som övriga bostadsrättslägenheter i föreningen.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens gällande stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

P.B. AF
OR

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 56 (59) medlemmar.

Under året har fyra (fyra) överlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Conny Roos	Ledamot	Ordförande
Peter Berggren	Ledamot	Vice ordförande
Alexander Freibergs	Ledamot	Sekreterare
Jimmy Kindlund	Suppleant	
Samal Al Gilani	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Monika Pettersson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sju (fem) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen.

Revisor

Till revisor valdes BoRevision AB, Åsa Axell.

Valberedning

Till valberedning valdes Matilda Kindlund (sammankallande) och Eva-Lena Boudville.

Föreningens stadgar

Föreningen har under 2018 tagit fram nya stadgar för att ersätta de tidigare som registrerades 16 januari 2007. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 15 november 2018.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Omsättning	2 188 792 kr	2 053 870 kr	2 057 151 kr	2 078 557 kr
Resultat efter finansiella poster	240 678 kr	142 852 kr	248 491 kr	257 797 kr
Soliditet	72,01 %	72,01 %	71,39 %	70,84 %
Bokfört värde fastigheten/kvm boarea kr	23 249 kr	23 586 kr	23 752 kr	23 918 kr
Lån/kvm boarea kr	6 610 kr	6 658 kr	6 849 kr	7 009 kr
Genomsnittlig skuldränta %	1,01 %	0,99 %	0,99 %	0,94 %
Fastighetens belåningsgrad %	28,43 %	28,23 %	28,84 %	29,30 %

Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

T o m 2018 beräknas nyckeltalen "Bokfört värde fastigheten/kvm boarea" och "Lån/kvm boarea" på boarean 3 139 kvm och fr o m 2019 beräknas dessa två nyckeltal på en boarea om 3 162 kvm p g a fastighetens omtaxering.

Q P.B AF

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2018-12-31	28 014 000	24 986 000	761 207	729 002	142 852
Omföring av 2018 års resultat				142 852	- 142 852
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna (25 kr/kvm)			78 475	- 78 475	
Reservering till yttre fond, utöver stadgarna (5 kr/kvm)			15 695	- 15 695	
Årets resultat					240 678
Eget kapital 2019-12-31	28 014 000	24 986 000	855 377	777 684	240 678

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	777 684
Årets resultat	<u>240 678</u>
Återstår till stämmans förfogande	1 018 362

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att:

Reservering yttre fond, enligt stadgarna	197 400
i ny räkning överförs	<u>820 962</u>
Summa	1 018 362

Föreningens ekonomiska ställning

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

QA

P.B

AF

RESULTATRÄKNING

	NOT	190101 -191231	180101 -181231
Nettoomsättning		2 188 792	2 053 870
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	- 1 048 828	- 1 009 533
Övriga externa kostnader	3	- 96 408	- 97 952
Personalkostnader	4	- 50 762	- 49 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	- 540 074	- 542 886
Resultat före finansiella poster		452 720	354 034
Finansiella poster			
Räntekostnader		- 212 042	- 211 182
Resultat efter finansiella poster		240 678	142 852
Årets resultat		240 678	142 852

02

P.B. AF

BALANSRÄKNING	NOT	191231	181231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	73 513 343	74 035 390
Inventarier	6	90 131	108 158
Summa anläggningstillgångar		73 603 474	74 143 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran Trygg-Hansa			29 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	88 156	79 623
Summa kortfristiga fordringar		88 156	108 904
Kassa och bank			
Bank		2 544 818	1 616 576
Summa kassa och bank		2 544 818	1 616 576
Summa omsättningstillgångar		2 632 974	1 725 480
SUMMA TILLGÅNGAR		76 236 448	75 869 028
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		53 000 000	53 000 000
Föreningens fond för yttre underhåll		855 377	761 207
Summa bundet eget kapital		53 855 377	53 761 207
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		777 684	729 002
Årets resultat		240 678	142 852
Summa fritt eget kapital		1 018 362	871 854
Summa eget kapital		54 873 739	54 633 061

QR
P.B AF

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		112 577	12 949
Skulder till kreditinstitut	8	20 900 000	20 900 000
Skatteskulder	9	52 085	53 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	298 047	269 954
Summa kortfristiga skulder		21 362 709	21 235 967

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 236 448

75 869 028

R
P.B AF

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprinciper

Byggnaden skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan på 125 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Inventarierna skrivs av på 10 år.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

CR
PB AF

Not 2 Fastighetsförvaltning

	2019	2018
Fastighetsskötsel	281 231	185 385
Kabel-tv, bredband och telefon	95 792	95 792
Hisskostnader	20 755	84 034
El	184 488	191 865
Uppvärmning	306 909	314 033
Vatten inkl kostnad för avläsning	77 692	64 255
Renhållning	44 067	42 934
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring styrelse	37 894	31 235
	1 048 828	1 009 533

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administrationskostnader	13 514	13 174
Kommunal fastighetsavgift (bostadsrätter)	25 456	24 048
Fastighetsskatt lokaler (hyreslägenhet)		2 730
Revisionsarvode	12 438	13 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	45 000	45 000
	96 408	97 952

Not 4 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	38 817	37 639
Sociala avgifter och särskild löneskatt	11 945	11 826
	50 762	49 465

OK
P.B AF

Not 5 Byggnad och mark

	2019	2018
<u>Byggnad</u>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	63 000 000	63 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 000 000	63 000 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 2 964 610	- 2 442 563
Årets avskrivningar	- 522 047	- 522 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 3 486 657	- 2 964 610
<u>Mark</u>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	14 000 000	14 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 000 000	14 000 000
Bokfört värde byggnad och mark	73 513 343	74 035 390
Taxeringsvärde, byggnad	44 000 000	37 248 000
Taxeringsvärde, mark	<u>21 800 000</u>	<u>11 225 000</u>
	65 800 000	48 473 000

Not 6 Inventarier (elinstallation och dörrautomatik)

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	178 209	178 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 209	178 209
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 70 051	- 49 212
Årets avskrivningar	- 18 027	- 20 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 88 078	- 70 051
Bokfört värde inventarier	90 131	108 158

QR

P.B AF

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Förutbetald försäkringspremie	9 609	9 067
Förutbetald kabel-tv, bredband och telefon	15 965	15 965
Förutbetald servicekostnad hissar	4 152	
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	5 180	
Förutbetald renhållning		1 341
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 250	11 250
Upplupen intäkt, årsavgift varmvatten och el	42 000	42 000
	88 156	79 623

Not 8 Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerat till följande villkor:

Ursprungligt lånebelopp	Räntesats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2019-12-31	Amortering år 2020
23 500 000	rörlig*)	2014-02-17	tills vidare	20 900 000	

Lånet är placerat hos Danske Bank

*) Räntesatsen är rörlig.

Under 2020 kommer föreningen troligtvis inte att göra någon extra amortering eftersom man har flera stora investeringar på gång.

Då föreningen har valt att inte amortera löpande utan med ett större belopp en gång om året är kapitalskulden om fem år (2024-12-31) svår att bedöma och får i dagsläget antas bli 20 900 000 kr.

Ställda säkerheter för egna skulder	27 000 000	27 000 000
Fastighetsinteckningar		

Not 9 Skatteskulder

	2019	2018
Fordran Skattekonto	- 149	- 96
Fastighetsskatt, lokaler	2 730	5 460
Kommunal fastighetsavgift, bostadsrätter	49 504	47 700
	52 085	53 064

G2
P.B AF

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Upplupet revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	30 665	30 916
Övr upplupna kostnader (el, fjärrvärme, ränta mm)	89 521	71 930
Förutbetalda månadsavgifter och parkeringshyror	164 861	154 108
	298 047	269 954

Örebro 2020-04-17



Conny Roos
Ordförande

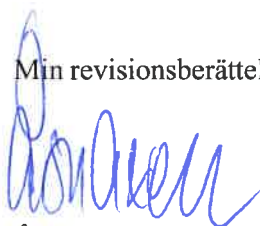


Peter Berggren



Alexander Freibergs

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08



Åsa Axell
BoRevision AB

R
P.B AF

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örtagården, org.nr. 769615-8828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örtagården för år 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. 

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 Örtagården för år 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.

Örebro den 8 maj 2020

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB