

Arsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sparrisen Uppsala

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-27 av dåvarande Patent- och registreringsverket och stadgarna av Bolagsverket 2015 -06-15. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak består av årsavgifter för bostäder som innehas med bostadsrätt.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Benny Olsson	ordförande
Nils Thorngren-Öström	vice ordförande
Ann-Kristin Lång	sekreterare
Catharina Sjöberg	ledamot
Yngve Näslund	ledamot
Peter Wiberg	ledamot
Lars Edlund	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Yngve Näslund, Nils Öström och Ann-Kristin Lång.

Externa auktoriserade revisorer

Ordinarie: Kenth Nordin, revisionsfirman Grant Thornton

Valberedning

Vita Rodling, sammankallande
Katarina Holmström
Bodil Ardung

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2018-04-25. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Läs mer under avsnittet Väsentliga händelser under verksamhetsåret.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅRSTA 28:2 1971	år 1971	Uppsala

Försäkringar

Föreningen har en fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar i Uppsala. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning

Byggnaden värms upp i huvudsak med bergvärme och med fjärrvärme som en kompletterande uppvärmningskälla.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna uppfördes 1971 och består av fyra hus varav två med bostäder och lokaler och två med enbart lokaler. Därtill finns två garagebyggnader och öppna parkeringsplatser med motorvärmare. År 2003 gjordes en tillbyggnad med 14 bostadslägenheter på taken till de två bostadshusen. Samtidigt breddades balkongerna och glasades in.

Värdeår

Fastighetens värdeår är 1984.

Ytor

Byggnadernas totalyta är 10 436 m², varav 6 021 m² utgör lägenhetsyta och 4 415 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

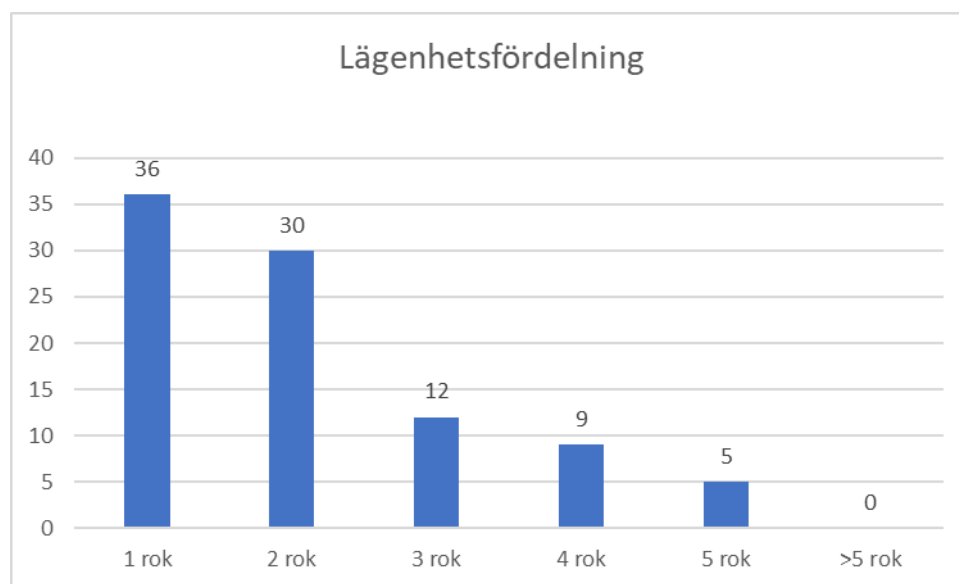
Föreningen upplåter 91 bostadslägenheter med bostadsrätt och en med hyresrätt. Sex lokaler upplåtels med bostadsrätt och tolv med hyresrätt.

Överlåtelse och medlems information

Under året har 8 överlåtelse skett (föregående år 11). Antal medlemmar vid årets börjar var 116 st och vid årets slut var det 117 st. Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift samt lagstadgad avgift för andrahandsuthyrning.

Fleråsöversikt

Nykeltal kr/kvm och år	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	510	510	464	464
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 400	1 400	1 353	1 337
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 323	4 441	4 515	4 611
Elkostnad/kvm totalyta	75	72	67	52
Värmekostnad/kvm total	59	72	66	65
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	21	12	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	53	55	51	68
Soliditet (%)	33	32	34	32
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-75	-1 607	902	-240
Nettoomsättning (tkr)	7 165	7 165	6 914	6 909



Verksamhet i lokalerna	Yta
Djurfoder, Rackarn	152 m2
Veterinär, Årsta Djurklinik	112 m2
Årsta Travcafe	158 m2
Restaurang, Papas Pizza	151 m2
Frisör, Årsta frisör	61 m2
Apotek, Apoteksgr.i Årsta AB	92 m2
Fast.mäklare, Almtuna Fastighetsbyrå	50 m2
Förskola, Lilla Academia	313 m2
Förskola Sparrisen/Tellusbarn	136 m2
Förskola Sparrisen/Tellusbar	214 m2
Förskola, Norlandia förskolor	836 m2
Livsmedelsbutik, Årstahallen	1 488 m2
Tatuerare, 4-Ever Tatoo	80 m2
Förråd Wiberg Maskin	25 m2
Vävning, Föreningen Vävstolen	17 m2
Förråd, Årsta Djurklinik	11 m2
Förråd, Sparrisen/Tellusbarn	8 m2

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Underhåll

Föreningen följer en rullande underhållsplan som första gången antogs år 2016. Den nuvarande planen sträcker sig fram till 2022.

Utfört och planerat underhåll

Utfört underhåll och installationer	År
Byte av låssystem	2018
Målning trappuppgångar	2018
Målning källarkorridor	2018
Byte av tvättmaskin	2018
Sopsortering	2018
Beskärning träd&buskar Arborist	2018
Installation av fibernät	2017
Utbyte av bergvärmepumpar	2017
Ny jord och nya växter på torget	2016
Invändig målning av sophus	2016
Rengöring av alla ventilationskanaler	2016
Rengöring och ommålning av fasader vid butikerna	2016
Genomgripande renovering av Loftgångarna	2015-2016
Utbyte av originalarmaturer	2013
Anläggande av grillplats	2013
Målning av plåtpartier på Årstahallen och Kids2Home	2013
Målning av träpartier och socklar på bostadshusen	2012
Tidningsklämmor vid dörrarna	2012

Rep o målning av plank	2011
Ny Torgmiljö	2006
Omläggning av tak	2003
Nyinstallation hiss	2003
Nya balkonger	2003
Nyproduktion av 14 bostadslägenheter	2002 - 2003

Planerat underhåll och installationer

Montering av solceller planeras under de kommande åren.

Förvaltning/Avtal

Föreningen har tecknat avtal om olika faciliteter med följande företag:

- **Ekonomisk förvaltning:**
Mediator Fastighetskonsult
- **Teknisk förvaltning:**
Jobero
- **Elnät:**
Vattenfall
- **Elhandel:**
Fortum och Eon
- **Sophantering och vatten:**
Uppsala Vatten och avfall+Returpapperscentralen
- **Kabel TV:**
ComHem
- **Fibernät:**
IP Only
- **Ventilation:**
Uppsala Fläkt Service AB
- **Arrendeavtal parkeringsplatser**
Uppsala kommun
- **Parkeringsövervakning**
Q-Park
- **Bergvärme**
Indoor
- **Trappstädning**
RenJämt
- **Hissar**
Uppsala Hiss

Skriftlig information

Vid några tillfällen har alla medlemmar och hyresgäster fått en mer utförlig, skriftlig information om aktuella frågor i sina brevlådor. Härutöver har vid olika tillfällen information lämnats genom anslag i trappuppgångarna.

Elektronisk information

Sedan några år tillbaka sker den huvudsakliga informationen från och till medlemmar och hyresgäster på elektronisk väg genom föreningen hemsida: www.brfsparrisen.se och e-postadress: kontakt@brfsparrisen.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av utbyggnaden av Östra Sala backe och exploateringen av Årsta Torg har Brf Sparrisen sedan 2016 påbörjat en process att sälja delar av sin mark. Ett avtal har i januari 2018 tecknats med bostadsutvecklingsföretaget Bonava AB och en idéskiss har utformats av White arkitektbyrå. Under 2020 förväntas Uppsala kommun påbörja detaljplaneprocessen där föreningen i enlighet med avtalet ska ha ett avgörande inflytande.

Utbyggnaden av Östra Sala backe medför ständiga kontakter med Uppsala kommun gällande bl.a. trafikplanering och nyttjande av brf Sparrisens mark.

Under året har styrelsen arbetat med att byta fastighetsskötsel från FSAB till Jobero samt ansvar för hissar från Uppsala Lyftservice till Uppsala Hiss.

Ett nytt system med avgifter för parkering på den mark som föreningen arrenderar från Uppsala kommun har införts.

Två hyresgäster har under året sagt upp sig, Quiltbiten och Norrlandia förskola. Lokalen som tidigare hyrdes av Quiltbiten har byggts om och hyrs sedan november 2018 av Lilla Academia förskola som därmed nästan dubblat sin yta. De drygt 800 kvm som hyrts av Norrlandia arbetar styrelsen med att hitta ny hyresgäst. Tre stycken byggföretag som ska bygga i Östra Sala backe har visat intresse för lokalerna och ytan utanför lokalen.

Under året har sopsortering införts. Låssystem har bytts, källare och trappuppgångar målats, träd och buskar beskurets av arborist och tvättmaskin bytts.

Vid ett tillfälle under våren och ett under hösten har medlemmar och hyresgäster haft möjlighet att göra sig av med grovsopor och elektronik i en container som föreningen tillhandahållit.

I mitten av december var det på sedvanligt sätt ett öppet hus i styrelserummet då medlemmar och hyresgäster kunde umgås en stund. Den traditionella julklappen i form av en chokladask delades ut i brevlådorna hos alla medlemmar och hyresgäster.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 525 411	2 270 400	842 609	-1 607 476
Disposition av 2017 års resultat		161 825	-161 825	1 607 476
		-900 000	900 000	
Årets resultat			-1 607 476	-75 100
Belopp årets utgång	16 525 411	1 532 225	-26 692	-75 100

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition
står:

Balanserat resultat	-26 692
Årets resultat	<u>-75 100</u>
	-101 792

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	161 825
Till balanserat resultat överföres	<u>-263 617</u>
	-101 792

RESULTATRÄKNING

		INTÄKTER			
<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>Not</u>		<u>2017</u>	
Årsavgifter, bostäder	3 032 808			3 032 808	
Årsavgifter, lokaler	184 572			184 572	
Årsavgifter, lokaler moms	764 444			764 443	
Hysesintäkter	2 787 078	1		2 816 369	
Värmeintäkter	339 002			309 446	
Kabel-TV intäkter	57 000	7 164 904		57 000	7 164 638
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Försäkringsersättningar	74 502			252 369	
Åter skatt 2012-2016	0			303 350	
Fakturerade kostnader	15 225			56 228	
Övriga intäkter	102 034	191 761		87 076	699 023
SUMMA INTÄKTER		<u>7 356 665</u>			<u>7 863 661</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-3 224 102	2		-3 492 687	
Administrationskostnader	-120 485			-145 348	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-357 004	-3 701 591	3	-352 444	-3 990 479
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-424 766			-600 639	
Försäkringsskador	-155 794			-129 650	
Planerat underhåll	-1 257 271	-1 837 831		-2 731 319	-3 461 608
Personalkostnader		-236 965	4		-355 857
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar	-1 096 693		5	-1 096 693	
Inventarier	0	-1 096 693		0	-1 096 693
RÖRELSERESULTAT		483 585			-1 040 976
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			5 473	
Räntekostnader	-558 685	-558 685		-571 973	-566 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-75 100</u>			<u>-1 607 476</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-75 100</u>			<u>-1 607 476</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2018	Not	2017	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	39 069 655	5	39 878 778	
Yttre anläggningar	3 558 967	5	3 626 542	
Barnstuga	7 094 829	5	7 314 824	
Maskiner och inventarier	0	6	0	
Pågående byggnation	98 884		98 884	
Mark	1 366 563	51 188 898	1 366 563	52 285 591
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
SBC		3 500		3 500
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	5 400		0	
Övriga fordringar	145 527	7	208 561	
Förutb kostnader och uppl intäkter	432 275	583 202 8	284 020	492 581
Kassa och bank		3 002 428		3 563 046
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 778 028</u>		<u>56 344 718</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	16 525 411		16 525 411	
Yttre reparationsfond	1 532 225	18 057 636	2 270 400	18 795 811
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-26 692		842 609	
Årets resultat	-75 100	-101 792	-1 607 476	-764 867
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		34 159 323 9		34 852 659
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	693 336		693 336	
Leverantörsskulder	540 464		1 059 795	
Egna skatteskulder	19 507		29 267	
Under utredning	-3 780		-3 780	
Medlemmarnas reparationsfond	705 137		713 192	
Sociala avgifter	29 500		45 330	
Upplupna kostnader	160 984	10	199 047	
Förskottsinbetalda hyror/avg	517 713	2 662 861	724 928	3 461 115
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>54 778 028</u>		<u>56 344 718</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	67 år
Yttre anläggningar	67 år
Lokalanpassning	40 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2017 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	<u>Hysesintäkter</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hyra bostäder	70 452	70 452
Hyrer lokaler moms	641 301	700 036
Hyrer lokaler	1 917 229	1 887 864
Hyrer garage	128 156	129 187
Hyrer parkering	18 480	17 370
Hyrer förråd	4 680	4 680
Hyrer förråd moms	6 780	6 780
SUMMA	<u>2 787 078</u>	<u>2 816 369</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	200 634	214 200
Fastighetsskötsel, extra tjänster	167 625	353 711
Städning Entreprenad	72 759	70 101
Hisskostnader	71 522	86 693
OVK, åtgärder/besiktning	189 868	362 878
Serviceavtal	101 803	110 759
El	785 887	749 585
Värme	613 585	746 690
Vatten	256 180	220 967
Sophämtning	148 569	121 635
Försäkringar	235 232	34 128
Kabel TV	103 819	112 146
Förbrukningsinventarier	22 850	18 823
Revision	46 685	35 253
Övriga fastighetskostnader	<u>207 084</u>	<u>255 118</u>
SUMMA	<u>3 224 102</u>	<u>3 492 687</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1984 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1.337 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsen	181 500	221 350
Övriga ersättningar	11 250	57 750
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	192 750	279 100
Sociala avgifter	<u>44 215</u>	<u>76 757</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>236 965</u>	<u>355 857</u>

NOT NR 5

Årsta 28:2

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Taxeringsvärde:	77 600 000	77 600 000
Byggnadsvärde	57 600 000	57 600 000
Markvärde	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>77 600 000</u>	<u>77 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	54 200 000	54 200 000
Lokaler	23 400 000	23 400 000

Bokfört värde:	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader	53 941 559	53 941 559
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 062 781	-13 253 658
Årets avskrivningar	<u>-809 123</u>	<u>-809 123</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 871 904	-14 062 781
Utgående restvärde enligt plan	<u>39 069 655</u>	<u>39 878 778</u>
Yttre anläggningar	4 505 021	4 505 021
Ingående ackumulerade avskrivningar	-878 479	-810 904
Årets avskrivningar	<u>-67 575</u>	<u>-67 575</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-946 054	-878 479
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 558 967</u>	<u>3 626 542</u>
Lokalanpassning	9 081 602	9 081 602
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 766 778	-1 546 783
Årets avskrivningar	<u>-219 995</u>	<u>-219 995</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 986 773	-1 766 778
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 094 829</u>	<u>7 314 824</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>49 723 451</u>	<u>50 820 144</u>

NOT NR 6

Maskiner och inventarier

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Maskiner och inventarier	1 220 213	1 220 213
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 220 213	-1 220 213
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 220 213</u>	<u>-1 220 213</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skattekonto	100 087	100 087
Momsfordran	45 440	108 474
SUMMA	<u>145 527</u>	<u>208 561</u>

NOT NR 8

Förutbet kostnader/uppl intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	186 342	159 886
Förutbetalda, övriga kostnader	123 181	34 680
Storbutiken Örebro värmedeb Q2-4	<u>122 752</u>	<u>89 454</u>
SUMMA	<u>432 275</u>	<u>284 020</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2021-04-23	1,55%	5 800 000
Swedbank	2022-01-11	0,59%	5 000 000
Swedbank	2022-11-25	1,88%	6 069 984
Swedbank	2019-06-19	2,19%	5 326 651
Swedbank	2020-01-24	1,70%	10 000 000
Swedbank	2022-01-11	0,60%	<u>2 656 024</u>

SUMMA FASTIGHETSLÅN	<u>34 852 659</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering	-693 336
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER	<u>34 159 323</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2023.12.31	31 385 979

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupna räntor	67 234	55 297
Upplupna arvoden	93 750	143 750
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>160 984</u>	<u>199 047</u>

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	42 032 000	42 032 000

NOT NR 12

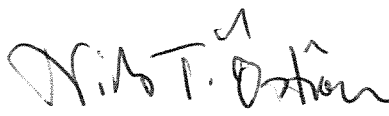
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

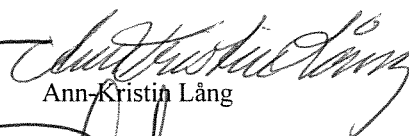
Uppsala den 4 / 3 2019



Benny Olsson



Nils Thorngren-Öström



Ann-Kristin Lång



Catharina Sjöberg



Yngve Näslund



Peter Wiberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 16/4 2019



Kenth Nordin
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparrisen
Org.nr. 717600-8030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparrisen för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sparrisen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortloppande 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.

Uppsala den 16 april 2019



Kenth Nordin

Auktoriserad revisor