

Årsredovisning

2019

Brf Cellisten

Org nr 716401-2333

Styrelsen för Brf Cellisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-09.

Föreningens fastighet, Gottsunda 41:1 bebyggdes 1980-81 av Svenska Riksbyggen.

På fastigheten finns 18 st bostadshus innehållande 188 st lägenheter och 2 st kvartershus.

Dessutom finns 84 st garage och 130 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

41 st 2 rum och kök

81 st 3 rum och kök

36 st 4 rum och kök

27 st 5 rum och kök

3 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 17 323 m²

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 154 630 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Avtal	Leverantör	Upphör	Uppsägningstid
Ekonomisk förvaltning	RB Fastighetsägare AB	2020-12-31	6 månader
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice	2023-03-31	6 månader
Fastighetsförvaltning	HSB Uppsala	2023-03-31	6 månader
Lokalvård allmänna utrymmen	Totalstäd i Uppland	Löpande	3 månader
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa	2020-12-31	Ingen
Kabel-TV, bredband, telefoni	Com Hem	2021-10-31	12 månader
Störningsjour	Safe Security	2021-02-28	3 månader
Serviceavtal personhissar	Uppsala Lyftservice AB	2020-12-31	6 månader
Serviceavtal transporthissar	Globus TT AB	Löpande	6 månader
Nyckelservice, bokningssystem	Certego	2020-05-27	3 månader
Hämtning av avfall	Uppsala Vatten/RagnSells	2020-12-31	3 månader
Parkeringsövervakning	Aimo Park Sweden AB	2020-11-30	9 månader
OVK-besiktning m m	Åke Huss AB	2021-08-30	9 månader

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-15 bestått av:

Ordinarie	Ylva Forsberg Agneta Bergvall Mats-Ola Hjältn Edmond Boghodian Edvin Simonian (avgått fr o m 2020-01-01) Ibrahim Gedom Anneli Schad Alejandro Ruete Jan Morén Sahar Abas Khdir (avgått fr o m 2019-08-15)
-----------	--

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Tomas Ericson Ljiljana Gubeljic	Borev Revisionsbyrå AB Intern revisor
Suppleanter	Daniel Arnekrans Runa Krehla	Hellström & Hjelm Revision Intern revisor
Valberedning	Carin Ericson Saul Tekeste	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 14 st protokollförda sammanträden.

För fastigheten finns en ny underhållsplan som upprättades 2019. Planen uppdateras årligen.

Våtrumsrenovering utfördes 2000.
Målning av fönster och balkonger 2005.
Upprustning av garage samt målning av träfasader 2006.
Målning av tvättstugor och soprum, nytt torkrum samt ombyggnad av Gurkan 2008.
OVK och energideklaration samt bredbandsinstallation 2009.
Målning av trapphus 2011.
Installation av rörelsestyrda LED-lampor, OVK samt utbyte av fläktar 2012.
Modernisering av hissar 2013.
Renovering terrasser 2014.
Installation av elektroniskt bokningssystem 2014.
Renovering lekplatser 2014.
Renovering gästlägenhet 2014.
Utvändig målning av samtliga fönster och balkongdörrar 2015.
Rivning av träfronter och uppsättning av plåtfroter på samtliga balkonger och loftgångar 2015.
Montering av täckplåt på gavelbrädor 2015.
Takrenovering påbörjades på gård 4 och 5 2016.
Takrenoveringen har fortsatt på gård 4 och 5 2017.
Renovering av lekredskap på gård 2 och 3 2017.
Inventering och ny uppmärkning av källarförråden har påbörjades 2017.
Takrenoveringen fortsatte på gård 3 och 5 2018.
Samtliga garageportar har bytts 2018.
Renovering av utemiljön har skett på gård 4 och 5 2018.
Ljusslingor har reparerats och utökats 2018.
Inventering och ny uppmärkning av källarförråden fortsatte under 2018.
Nytt gruppavtal för bredband, TV och telefoni har tecknats med Com Hem 2018.

Ett förrådsrum på plan 1 Cellovägen 52 har gjorts om till lunchrum för gästande företag 2018.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart tionde år).

OVK-besiktning har skett 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).
Anmärkningar från besiktningen har åtgärdats under 2019. Efter denna OVK-besiktning kommer en ny radonmätning att göras i flertalet lägenheter under våren 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takrenoveringen blev klar under 2019.
Inventering och ny uppmärkning av källarförråden slutfördes.
Byte till LED-armaturer i all belysning utomhus påbörjades under hösten.
Upphandling av ekonomisk förvaltare har skett.
Stamspolning av samtliga rör har gjorts.

Ny underhållsplan har upprättats.
En ny energideklaration har upprättats.

Ventiler har monterats i garagen.
Fortsatt utgallring av träd samt renovering av utemiljön med början på gård 3.

4 nr av Cellobladet har getts ut.

Anledning till underskott

Anledningen till underskottet beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten, Takrenoveringen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 20 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 5 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 237 medlemmar.

Årsavgifter

Avgifterna sänktes 2015-01-01 med 1% och 2016-01-01 med 4%. Senaste höjning var 2019-07-01 med 3,5%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor därefter lämnas ärendet till inkasso till en kostnad på 160 kronor + ränta.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	11 465	10 691	10 146	10 074
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 861	-3 579	-2 375	-1 643
Soliditet (%)	-5	10	15	22
Kassalikviditet (%)	196	252	409	80
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	935	935	935	935
Reservering garagefond (tkr)	97	97	97	97
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	5 091	4 059	7 553	7 299
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	627	585	535	552
Lån kr/kvm yta	3 250	3 061	3 159	2 361

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 455 940	271 242	4 933 498	1 116 378	-3 579 442
Resultatdisp enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			1 032 000	-1 032 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-3 579 442	3 579 442
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-8 860 988
Belopp vid årets utgång	3 455 940	271 242	5 965 498	-3 495 065	-8 860 988

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 495 066
årets förlust	-8 860 988
	-12 356 054

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	935 000
avsättning till garagefond	97 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-2 000 000
i ny räkning överföres	-11 388 054
	-12 356 054

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 465 029	10 691 397
Övriga rörelseintäkter		115 567	79 657
Summa rörelseintäkter		11 580 596	10 771 054
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-17 370 058	-11 395 087
Övriga externa kostnader	5	-496 427	-353 960
Personalkostnader	6	-276 311	-267 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 483 635	-1 483 635
Summa rörelsekostnader		-19 626 430	-13 499 759
Rörelseresultat		-8 045 834	-2 728 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 224	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-847 378	-850 738
Summa finansiella poster		-815 154	-850 738
Resultat efter finansiella poster		-8 860 988	-3 579 443
Resultat före skatt		-8 860 988	-3 579 443
Årets resultat		-8 860 988	-3 579 443

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	48 022 398	49 477 523
Inventarier, verktyg och installationer	8	57 016	85 526
Summa materiella anläggningstillgångar		48 079 414	49 563 049

Summa anläggningstillgångar

48 079 414

49 563 049

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		38 322	0
Övriga fordringar	9	6 674 792	12 279 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	381 720	349 609
Summa kortfristiga fordringar		7 094 834	12 628 922

Kassa och bank

Kassa och bank		549 291	549 291
Summa kassa och bank		549 291	549 291

Summa omsättningstillgångar

7 644 125

13 178 213

SUMMA TILLGÅNGAR

55 723 539

62 741 262

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 727 182

3 727 182

Yttre reparationsfond

5 965 498

4 933 498

Summa bundet eget kapital

9 692 680

8 660 680

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 495 066

1 116 378

Årets resultat

-8 860 988

-3 579 443

Summa fritt eget kapital

-12 356 054

-2 463 065

Summa eget kapital

-2 663 374

6 197 615

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

54 496 507

51 320 507

Summa långfristiga skulder

54 496 507

51 320 507

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

1 799 000

1 699 000

Leverantörsskulder

571 755

1 136 635

Skatteskulder

13 056

28 450

Övriga skulder

13

29 760

37 268

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 476 835

2 321 787

Summa kortfristiga skulder

3 890 406

5 223 140

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 723 539

62 741 262

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hyesintäkter,garage och p-platser	474 525	395 450
Hyesintäkter övriga	7 150	7 300
Årsavgifter bostäder	10 619 685	10 138 374
Kabel-TV / Internet	381 264	166 944
Hyesbortfall	-17 595	-17 871
Övriga ersättningar och intäkter	81 962	79 657
Övriga debiterade kostnade, ej momsreg	0	1 200
Inkasso/avhysning	1 980	0
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	31 625	0
	11 580 596	10 771 054

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	1 325 016	650 979
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	10 436 680	5 429 471
	11 761 696	6 080 450

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetskötsel enl avtal	664 694	660 065
Besiktning / Serviceavtal	82 226	110 644
Energideklarationer	37 375	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	102 425	144 726
Serviceavtal, El	2 281	0
Bevakning grundavtal	0	656
Bevakning störningsjour	4 938	4 106
Yttre skötsel / Snöröjning	157 993	218 990
Fastighetsel	388 582	345 088
Uppvärmning	2 104 994	2 079 820
Vatten	639 604	509 526
Sophämtning	313 779	286 171
Fastighetsförsäkring	253 271	245 904
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	67 935
Arvode teknisk förvaltning	169 052	162 500
Kabel-TV / Internet	396 173	198 742
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	290 976	279 766
	5 608 363	5 314 639

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	28 888	28 029
Revisionsarvode	32 000	22 500
Förvaltningsarvode	176 239	187 271
IT- Tjänster	9 616	1 500
Övriga externa tjänster/kostnader	137 889	42 252
Övriga förbrukningsinventarier/material	111 795	72 408
	496 427	353 960

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	109 000	100 000
Mötesarvoden	73 300	76 500
Löner övriga	30 438	17 350
Utbildning	17 400	22 500
Sociala avgifter	46 173	50 728
	276 311	267 078

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	72 590 952	72 590 952
Ingående anskaffningsvärden mark	3 700 000	3 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 290 952	76 290 952
Ingående avskrivningar	-26 813 429	-25 358 304
Årets avskrivningar	-1 455 125	-1 455 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 268 554	-26 813 429
Utgående redovisat värde	48 022 398	49 477 523
Taxeringsvärden byggnader	104 161 000	93 085 000
Taxeringsvärden mark	30 049 000	26 756 000
	134 210 000	119 841 000
Bokfört värde byggnader	44 322 398	45 777 523
Bokfört värde mark	3 700 000	3 700 000
	48 022 398	49 477 523

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden inventarier	285 096	285 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 096	285 096
Ingående avskrivningar	-199 570	-171 060
Årets avskrivningar	-28 510	-28 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 080	-199 570
Utgående redovisat värde	57 016	85 526

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	465	6 167
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	6 674 327	12 273 146
	6 674 792	12 279 313

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	251 852	253 271
Övr förutb kostn o upplupna intäkter	129 868	96 338
	381 720	349 609

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,050	2020-11-25	15 603 007	15 792 007
Swedbank	1,394	2020-01-24	10 790 000	11 250 000
Swedbank	1,990	2022-03-11	11 065 000	11 565 000
Swedbank	1,580	2021-08-11	2 662 500	2 812 500
Swedbank	2,050	2024-12-20	11 200 000	11 600 000
Swedbank	1,030	2023-06-21	4 975 000	
			56 295 507	53 019 507
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 799 000	-1 699 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 300 507 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	66 909 000	66 909 000
	66 909 000	66 909 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	3 533
Källskatter	13 320	13 670
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	8 741	11 768
Utgående moms, oreducerad	7 699	8 298
	29 760	37 269

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	81 007	74 401
Förskottsbetalda hyror och avgifter	893 976	892 376
Upplupna avtalskostnader	41 438	12 833
Upplupna driftskostnader	26 101	104 221
Upplupna uppvärmningskostnader	287 693	278 940
Upplupna elavgifter	35 125	38 176
Upplupna renhållningsavgifter	273	6 256
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 673
Upplupna reparationer och underhåll	83 721	888 411
Beräknat arvode för revision	27 500	22 500
	1 476 834	2 321 787

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Aktuella ärenden under 2020 är:

Takfotsmålning, tilläggsisolering av samtliga vindar, fortsatt byte till LED-armaturer i all belysning utomhus.

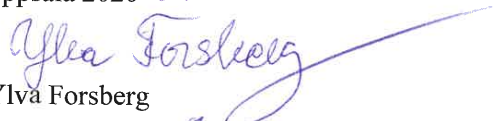
Upphandling av fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Radonmätning i flertalet lägenheter.

Fortsatt renovering av utemiljön.

Utdelning av brandvarnare till samtliga lägenheter.

Uppsala 2020-04-08


Ylva Forsberg


Agneta Bergvall

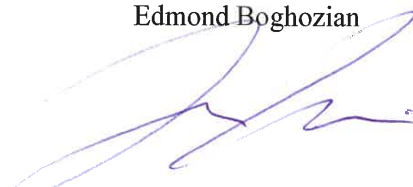

Mats-Ola Hjälms


Ibrahim Gedem


Anneli Schads


Edmond Boghozians


Alejandro Ruete


Jan Morén


Sahar Khadir (avgått fr o m 2019-08-15)


Edvin Simonian (avgått fr o m 2020-01-01)

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 8 maj 2020*


Tomas Ericson
Aukst. revisor


Ljiljana Gubeljic
Revisor

Till Föreningstämman i Brf Cellisten org.nr. 716401-2333

Intern revisionberättelse för 2019

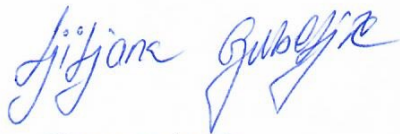
Jag har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 19.01.01-19.12.31.

Underlaget har varit årets verifikationer och räkenskaper samt styrelsens protokoll över sitt arbete. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för:

- att föreslå att föreningsstämman fastställer balans och resultaträkningen
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 9 april 2020



Ljiljana Gubeljic

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cellisten, org.nr 716401-2333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cellisten för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 för föreningen.

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 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 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. Risken 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cellisten för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 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.

Uppsala den 8 maj 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor