

Bostadsrättsförening Granen
Org nr 717600-3361

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	13

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Granen (717600-3361) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945. Föreningen äger byggnaderna på fastighet Kåbo 47:3 som byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-15.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-08. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Cecilia Linder	Ordförande	
Anthony Österdahl	Vice ordförande	i tur att avgå
Malin Eriksson	Sekreterare	

Carl Johan Gardell	Suppleant	i tur att avgå
Lars Reimers	Suppleant	

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Tomas Ericson, Borev Revisionbyrå AB.
I valberedningen ingår Staffan Linder.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
PD Miljövårdsservice AB	Fastighetsskötsel
PD Miljövårdsservice AB	Städning fr.o.m. 1 oktober 2019
Ren Jämt AB	Städning t.o.m. 1 juli 2019



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 28 042 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 736 878 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 171 650 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 150 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 150 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll utförts enligt nedan.

En större vattenskada inträffade i augusti 2018 där färdigställande och kostnad för självrisk belastade resultatet 2019.

Fortsatt renovering av gården med nytt och renoverat staket mot ICA Hörnan, plåtdetaljer samt nya buskar och träd på gården mellan husen.

Renovering av trappan inklusive räcke på baksidan av Artillerigatanhuset med höjning av trappsteg för att förhindra att regnvatten rinner ner i källaren.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2019-12-16.

Underhåll 2020

2020 ska stamspolning, radonmätning (krav från Uppsala kommun), energideklaration/OVK genomföras samt uppdatering av underhållsplan.

Målning av resterande fönster, samt målning av väggar i källarkorridorerna planeras, samt fortsatt mindre underhåll av gården (grus och gångar).

1946	Fastigheten uppfördes
1998/99	Stamrenovering samt installation av fjärrvärme
2000	Fönsterbyte syd- och västra sidan
2003	Balkongrenovering
2005	Gårds- och markanläggning
2010/11	ICA-hörnans fasad och grund renoveras
2013	Sopsorteringshus uppfördes
2014	Renovering källaren ICA-hörnan
2014	Ommålning garage
2015	Omläggning av alla tak
2016	Belysning trapphus och gård, tvätt- och torkmaskin Banérgatan
2018	Fönsterrenovering på norr- och östsidan
2018	Byte av belysning till Led lampor i källare, tvätt, torkrum samt utebelysning
2018	Trädvård genomförd samt nedtagning av två träd
2019	Renovering av staket vid ICA Hörnan samt renovering av trappan på baksidan av Artillerigatanhuset inklusive räcket.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 675 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 57 (58).

Under året har 3 (5) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kåbo 74:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 35 637 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 817 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1946.

Under 2018 har en 3 rok och en 1 rok gjorts om och registrerats om till två 2 rok.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	10 st
med sammanlagd yta av 1 830 kvm	2 rok	14 st
	3 rok	5 st
	4 rok	<u>7 st</u>
Summa bostadslägenheter		36 st

Lokaler med bostadsrätt	1 st
Lokaler och förråd	2 st
Garage	9 st
P-plats med motorvärmare	12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige försäkring.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	675	675	675	675
Låneskuld kr/kvm	2 957	3 131	3 209	3 287
Likvida medel	2 165	2 124	2 425	1 827
Kassalikviditet i %	433,4	439,7	842,5	445,9
Soliditet i %	-7,8	-7,8	-0,2	-3,9
Överskott för underhåll kr/kvm	258	275	295	270
Nettoomsättning	1 726	1 710	1 707	1 694
Resultat efter finansiella poster	28	-546	289	227
Årets resultat	28	-546	289	227
Eget kapital	-536	-564	-18	-307
varav underhållsfond	0	450	300	150
Utfört underhåll	172	786	0	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

ME
PES Q

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	201 000	450 000	-668 842	-546 078	-563 920
Avsättning till fond för yttre underhåll		150 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-600 000			
Balanseras i ny räkning			-96 078	546 078	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				28 042	28 042
Belopp vid årets utgång	201 000	0	-764 920	28 042	-535 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-764 920
Årets resultat	28 042
Att disponera	-736 878
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	150 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-150 000
Balanserat resultat	-736 878
Summa	-736 878

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 725 575	1 710 167
Övriga rörelseintäkter		175 918	0
Summa rörelseintäkter		1 901 493	1 710 167
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 300 633	-1 677 014
Övriga externa kostnader	4	-13 855	-24 450
Personalkostnader och arvoden	5	-49 765	-55 943
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 107	-421 107
Summa rörelsekostnader		-1 785 360	-2 178 514
Rörelseresultat		116 133	-468 347
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 922	2 354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 013	-80 085
Summa finansiella poster		-88 091	-77 731
Resultat efter finansiella poster		28 042	-546 078
Resultat före skatt		28 042	-546 078
Årets resultat		28 042	-546 078


ME
AL

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 616 153	5 023 737
Inventarier, verktyg och installationer	8	67 613	81 136
Summa materiella anläggningstillgångar		4 683 766	5 104 873
Summa anläggningstillgångar		4 683 766	5 104 873
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Övriga lagertillgångar		15 377	15 377
Summa varulager		15 377	15 377
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 998	0
Övriga fordringar	9	2 150 721	1 891 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	24 216	20 145
Summa kortfristiga fordringar		2 176 935	1 911 806
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	14 083	232 176
Summa kassa och bank		14 083	232 176
Summa omsättningstillgångar		2 206 395	2 159 359
SUMMA TILLGÅNGAR		6 890 161	7 264 232

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 000	201 000
Fond för yttre underhåll		0	450 000
Summa bundet eget kapital		201 000	651 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-764 920	-668 842
Årets resultat		28 042	-546 078
Summa ansamlad förlust		-736 878	-1 214 920
Summa eget kapital		-535 878	-563 920
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 917 502	7 336 982
Summa långfristiga skulder		6 917 502	7 336 982
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	187 480	187 480
Leverantörsskulder		71 405	67 466
Skatteskulder		14 728	1 638
Övriga skulder	13	2 448	2 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	232 476	232 138
Summa kortfristiga skulder		508 537	491 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 890 161	7 264 232

Handwritten signature and initials:
PEO ME
al

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	28 042	-546 078
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	421 107	421 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	449 149	-124 971
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-6 095	-657
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	17 367	11 713
Kassaflöde från löpande verksamhet	460 421	-113 915
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-419 480	-187 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-419 480	-187 480
Årets kassaflöde	40 941	-301 395
Likvida medel vid årets början	2 123 836	2 425 231
Likvida medel vid årets slut	2 164 777	2 123 836

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan varav det återstår 13 år. Markanläggningar (2007) och soprum (2013) skrivs av på 20 år. Tvättmaskiner (2015) skrivs av på 10 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga av föreningens lån förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånen som långfristig skuld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 234 944	1 235 698
Årsavgifter lokaler	239 112	239 112
Hysesintäkter lokaler	140 596	137 528
Hysesintäkter garage	47 200	47 250
Hysesintäkter p-platser	49 200	49 075
Övriga intäkter	14 523	1 504
Summa nettoomsättning	1 725 575	1 710 167

Handwritten signature and initials:
Z
AES
CL
ME

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	121 536	118 476
Serviceavtal	1 616	1 093
Entreprenadstäd	38 427	44 262
Snörenhållning	10 725	6 000
Förbrukningsmaterial	2 243	2 957
Reparationer	267 240	58 486
Elavgifter	70 583	69 318
Uppvärmning	315 769	325 462
Vatten och avlopp	54 887	40 133
Sophämtning	33 825	33 189
Fastighetsförsäkringar	19 635	19 612
Kabel-TV, bredband m.m	55 084	53 696
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	85 942	71 334
Administrativ förvaltning enligt avtal	36 996	36 996
Studie- och fritidsverksamhet	2 230	3 421
Medlems- och föreningsavgifter	5 130	5 030
Övriga driftskostnader	7 115	1 236
Summa driftkostnader	1 128 983	890 701
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	657 125
Planerat underhåll källare	171 650	0
Planerat underhåll el-installationer	0	129 188
Summa underhållskostnader	171 650	786 313
Summa fastighets- och driftkostnader	1 300 633	1 677 014

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	10 990
Telefon och porto	0	90
Inkasso	199	245
Revisionsarvode extern revisor	13 656	13 125
Summa övriga externa kostnader	13 855	24 450

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	38 500	43 198
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 265	12 745
Summa personalkostnader och arvoden	49 765	55 943

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 922	2 354
Räntekostnader	-90 013	-80 085
Summa finansiella poster	-88 091	-77 731

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	10 674 550	10 674 550
Ingående avskrivning på byggnader	-6 492 515	-6 193 245
Årets avskrivningar, byggnader	-299 270	-299 270
Bokförda värden byggnader	3 882 765	4 182 035
Mark	83 500	83 500
Markanläggningar	2 166 277	2 166 277
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-1 408 075	-1 299 761
Årets avskrivning markanläggningar	-108 314	-108 314
Utgående redovisat värde byggnader och mark	4 616 153	5 023 737
Taxeringsvärde byggnad	17 817 000	15 420 000
Taxeringsvärde mark	17 820 000	12 035 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	135 228	135 228
Ingående avskrivningar på inventarier	-54 092	-40 569
Årets avskrivning på inventarier	-13 523	-13 523
Utgående redovisat värde	67 613	81 136

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 150 694	1 891 660
Skattekonto	27	1
Summa övriga fordringar	2 150 721	1 891 661

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	4 529	0
Sophämningskostnader	1 645	6 375
Försäkringspremier	3 931	0
Kabel-TV avgifter m.m.	14 111	13 770
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	24 216	20 145

Not 11 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handelsbanken checkkonto	14 083	99 693
Handelsbanken flexibel räntefond*	0	132 483
Summa kassa och bank	14 083	232 176

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 104 982	7 524 462
Summa långfristiga skulder	7 104 982	7 524 462
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	8 229 100	8 229 100
Summa ställda säkerheter	8 229 100	8 229 100

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Stadshypotek	1,30	2020-02-10	2 400 000
Stadshypotek	1,30	2020-03-04	4 704 982
Summa			7 104 982
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-187 480
Totalt			6 917 502

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 6 167 582

Not 13 Övriga skulder

	<u>2019-01-01 -2019-12-31</u>	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	2 448	2 448
Summa övriga skulder	2 448	2 448

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

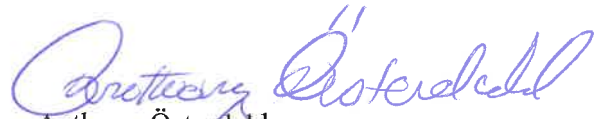
	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Arvode revision	13 656	13 388
Elavgifter	6 219	6 122
Uppvärmningskostnader	41 336	43 518
Förutbetalda hyror och avgifter	162 341	161 434
Upplupna räntekostnader	8 924	7 676
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>232 476</u>	<u>232 138</u>



Uppsala 2020-0308



Cecilia Linder



Anthony Österdahl



Malin Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30.



Tomas Ericson, *Auktoriserad revisör*
Borev Revisionsbyrå AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen, org.nr 717600-3361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen 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 och kassaflöde 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, 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 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 Granen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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.

Uppsala den 30 mars 2020

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor