

ÅRSREDOVISNING

för bostadsrättsföreningen

Skogsviolen

Org nr 716422-5349

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2020.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Fastighet

Föreningens fastighet Berthåga 36:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 37 400 000 kr, varav 27 000 000 kr utgör byggnadsvärde.

Styrelse, revisor och övriga funktionärer efter årsmötet

Styrelse:

Ordförande	Gunnel Sandström Niva
------------	-----------------------

Vice ordförande	
-----------------	--

och sekreterare	Kristina Wahlroth
-----------------	-------------------

Kassör	Anders Staffas
--------	----------------

Suppleant	Leyla Demirel
-----------	---------------

Revisor:

BOREV Revision AB	Extern revisor
-------------------	----------------

Valberedning:

Christoffer Arvidsson och Pernilla Sjöberg

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Förvaltare m.m.

- Skogsviolen har Mediator Fastighetskonsult AB som ekonomisk förvaltare.
- Föreningen har Uppsala Fastighetstjänst AB som teknisk förvaltare och som även ansvarat för skötseln av grönytor.
- Lokalvården sköts av TIEM AB.
- Aimo park tar hand om parkeringsbevakningen.
- Lägenhetsregistret handhas av Mediator Fastighetskonsult AB.
- Fjärrvärme levereras av Vattenfall Värme.
- Fastighetsel levereras sedan den 1 jan 2019 av Bodens Energi AB.

- Föreningen har kabel-tv via Com Hem. Alla lägenheter har kollektiv bredbandsanslutning. Anslutning med 100 Mbit/sek ingår i månadsavgiften.
- Föreningen har avtal med KONE AB om service av hissarna.

Försäkringsbolag

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning m.m.

Brf Skogsviolen består av tre hus byggda 1993 med adress Herrhagsvägen 405, 407 och 409. Här finns 39 lägenheter med en sammanlagd boyta om 3 334 kvm.

16 st	2-2 ½ rum och kök
3 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Odlingslotter finns att bruka på den gemensamma gården. I varje hus finns en tvättstuga.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en samlingslokal, kallad Violen, som delas med grannföreningen brf Ängsviolen.

P-platser och carportar

Föreningen hyr ut 12 carportar, 27 p-platser med eluttag och två p-platser utan eluttag.

Verksamhet under året

- Årsstämman hölls den 9 juni med 15 medlemmar närvarande. De representerade 14 lägenheter.
- Styrelsen har tagit beslut om att dra fiberledning till föreningen i samarbete med brf Ängsviolen. Grävningsarbeten kommer att göras under 2021, men ledningen kommer att tas i drift 2022.
- Föreningens informationsblad, Violnytt, har utkommit med fyra nummer, vilket är i nivå med målsättningen på tre-fyra nummer per år.
- En arbetsdag hölls i slutet på september tillsammans med brf Ängsviolen. Under dagen fylldes en container med allmänt avfall, plattorna vid entréerna rengjordes och cykelförråden städades.
- Utrensning av oanvända cyklar gjordes under hösten.
- Föreningen har gått över till att använda papperspåsar för sortering av matavfall i lägenheterna.
- Radonmätning i 19 utvalda lägenheter påbörjades i november och avslutades i januari -21.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden

Vid årsstämman 2019 beslutades att arvodet per beviljat styrelsemöte skulle vara 850 kr för både ordinarie ledamöter och suppleanter. Timersättningen för utfört arbete inom föreningen

beslutades till 200 kr/tim. Timersättning kan ges till alla boende i föreningen efter beslut i styrelsen. Vid årsstämman 2019 beslutades också om ett arvode på 5500 kr/år till föreningens ordförande, arvoden för uppdragen som kassör och sekreterare på 3000 kr/år för vardera uppdraget samt ett arvode på 1500 kr/år till parkeringsansvarig.

Vid årsstämman 2020 beslutades om att behålla arvoden oförändrade, förutom att arvodet till föreningens ordförande höjdes till 7000 kr/år.

Ansvar för uthyrningen av Violen handhas av brf Ängsviolen.

Underhållsarbeten under året

- Nedblåsta takplåtar har satts tillbaka på hus 407 och 409.
- En läcka har uppstått vid diskmaskinen i en lägenhet i hus 407 och vatten rann till våningen nedanför. Skadan har åtgärdats.
- Sorteringsrummet har målats om.
- Rutorna på parkeringsplatserna har breddats och målning av linjerna har gjorts. En utfyllnad har även gjorts i närheten av staketet för att bredda den yttersta parkeringsplatsen.
- Kompletteringsmålning har gjorts av staketen vid uteplatserna.
- En lägenhet i hus 409 har totalsanerats och reparerats efter en brand i hallen.
- OVK-besiktning har genomförts och rensning har gjorts av inlufterör (121 stycken).

Kommande underhållsarbeten

- Byten till säkerhetsdörrar i alla lägenheter.
- Slutbesiktning av åtgärder efter OVK-besiktningen.
- Ommålning av portarna till trapphusen.
- Ommålning av fönster.
- Ommålning av Violen utvändigt.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har under året amorterat 467 000 kr, vilket motsvarar 2,1 % av föreningens ingående skuld 2020.

Överlåtelse och uthyrning

Under året har fem lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningen har haft två uthyrda lägenheter under året. Föreningens policy är att tillåta uthyrning i maximalt sex månader, med eventuell förlängning om ytterligare sex månader efter särskild prövning.

Ekonomi, årsavgifter etc.

Föreningen har alla sina lån hos Nordea. Den 31 dec 2020 var hela lånesumman placerad i lån med rörlig ränta. Totalt hade föreningen fyra lån.

Ingen höjning av månads- och parkeringsavgifterna gjordes under 2020. Däremot var april 2020 avgiftsfri avseende månadsavgifterna.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Ekonomi, jämförelsetal:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 767	2 773	2 770	2 774
Resultat efter finansiella poster (tkr)	399	160	217	230
Balansomslutning (tkr)	29 507	29 624	29 834	30 107
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	25,2 %	23,7 %	23,0 %	22,1 %
Bankskuld/lgh-yta (kr/kvm)	6 415	6 555	6 695	6 835
Genomsnittlig årsavgift för bostäder (kr/kvm)	875	875	875	875
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31/12 / årsavgift 31/12)	7,3 %	7,5 %	7,6 %	

Förändring av eget kapital:

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 100 618	2 320 295	1 449 556	160 445
Disposition av 2019 års resultat		130 000	30 445	-160 445
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				398 718
Belopp vid årets utgång	3 100 618	2 450 295	1 480 001	398 718

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Balanserat resultat	1 480 001
Årets resultat (överskott)	<u>398 718</u>
	1 878 719

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsättes	130 000
Uttag ur reparationsfond	0
Till balanserat resultat	<u>1 748 719</u>
	1 878 719

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
Årsavgifter	2 674 496		2 674 496	
Hysesintäkter	92 389	2 766 885	98 396	2 772 892
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	19 822		12 344	
Försäkringsersättning	52 592	72 414	56 627	68 971
SUMMA INTÄKTER		<u>2 839 299</u>		<u>2 841 863</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 380 164	1	-1 338 314	
Administrationskostnader	-80 315		-77 976	
Fastighetsavgift	-55 731	-1 516 210 2	-53 703	-1 469 993

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-98 136		-236 725	
Planerat underhåll	-189 732	-287 868	-321 641	-558 366

Personalkostnader

-67 738 3	-84 187
-----------	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-377 908		-377 908	
Markanläggningar	0		0	
Maskiner och inventarier	0	-377 908	0	-377 908

RÖRELSERESULTAT

589 575	351 409
---------	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-190 857	-190 857	-190 964	-190 964

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

398 718	160 445
---------	---------

ÅRETS RESULTAT

<u>398 718</u>	<u>160 445</u>
----------------	----------------

BALANSRÄKNING

	2020	TILLGÅNGAR	Not	2019
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	23 733 874	4	24 111 782	
Mark	2 087 000		2 087 000	
Markanläggning	0	5	0	
Inventarier	0	25 820 874 6	0	26 198 782
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	25		89 043	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	57 033	57 058 7	56 746	145 789
Kassa och bank		3 629 465		3 279 830
SUMMA TILLGÅNGAR		29 507 397		29 624 401

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	3 003 420		3 003 420	
Upplåtelseavgifter	97 198		97 198	
Yttre reparationsfond	2 450 295	5 550 913	2 320 295	5 420 913
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	1 480 001		1 449 556	
Årets resultat	398 718	1 878 719	160 445	1 610 001
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		6 005 560 8		21 387 798
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	15 382 238	8	467 000	
Leverantörsskulder	351 365		368 492	
Övriga kortfristiga skulder	9 570		17 260	
Egna skatteskulder	4 586		4 368	
Personalens källskatt	12 510		16 777	
Sociala avgifter	10 609		14 556	
Upplupna kostnader	52 365	9	58 721	
Förskottsinbetalda hyror/avg	248 962	16 072 205	258 515	1 205 689
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		29 507 397		29 624 401

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. Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 7 206 109 kr.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider används:

Stomme ca 100 år
Byggnadsdetaljer avskrivna

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel	159 357	158 199
Fastighetsskötsel, extra tjänster	32 093	26 884
Utemiljö	24 148	1 750
Städ	134 000	154 500
Obligatoriska besiktningar	36 640	0
Hiss	93 142	84 557
Serviceavtal	764	751
El	87 628	94 712
Värme	416 966	431 024
Vatten	146 291	130 732
Sophämtning	67 138	66 839
Försäkring	62 390	59 901
Kabel TV	77 429	75 550
Förbrukningsinventarier	0	11 531
Revisionsarvode	12 488	12 563
Övriga förvaltningskostnader	<u>29 690</u>	<u>28 821</u>
SUMMA	<u>1 380 164</u>	<u>1 338 314</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1993 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2019 uppgick till maximalt 1.377 kr/lgh och för 2020 maximalt 1.429 kr/lgh.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden		
Arvoden och övriga ersättningar till styrelse	39 740	64 380
Övriga arvoden	15 000	3 000
SUMMA ARVODEN	54 740	67 380
Sociala avgifter	12 998	16 807
SUMMA arvoden och sociala avgifter	67 738	84 187

NOT NR 4

Berthåga 36:1

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxeringsvärde:	37 400 000	37 400 000
Byggnadsvärde	27 000 000	27 000 000
Markvärde	10 400 000	10 400 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	37 400 000	37 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	37 400 000	37 400 000
----------	------------	------------

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bokfört värde:		
Byggnader	36 650 000	36 650 000
Ingående avskrivningar	-12 538 218	-12 160 310
Årets avskrivningar	-377 908	-377 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 916 126	-12 538 218
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	23 733 874	24 111 782

NOT NR 5

Markanläggningar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bokfört värde:		
Markanläggningar	46 539	46 539
Ingående avskrivningar	-46 539	-46 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 539	-46 539
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	0	0

NOT NR 6

Inventarier

Bokfört värde:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Inventarier	88 624	88 624
Ingående avskrivningar	-88 624	-88 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-88 624</u>	<u>-88 624</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	20 758	20 875
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	19 446	19 357
Förutbetalda kostnader Bostadsrätterna	5 380	5 270
Förutbetalda kostnader Returpappercentralen	<u>11 449</u>	<u>11 244</u>
SUMMA	<u>57 033</u>	<u>56 746</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejustering</u>	<u>Slutförfallodag</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2021.01.19	2021.10.19	0,640%	7 097 500
Nordea	2021.01.13	fortlöper	0,690%	2 169 560
Nordea	2021.01.13	fortlöper	0,690%	4 048 000
Nordea	2021.01.30	2021.04.30	0,680%	<u>8 072 738</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN				<u>21 387 798</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår.				-15 170 238
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				<u>-212 000</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				15 382 238
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				6 005 560
Beräknad låneskuld 2025.12.31				19 052 798

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Upplupen räntekostnad	25 142	26 520
Upplupet revisionsarvode	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader	<u>14 223</u>	<u>19 201</u>
SUMMA	<u>52 365</u>	<u>58 721</u>

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsinteckningar	35 983 000	35 983 000

NOT NR 11

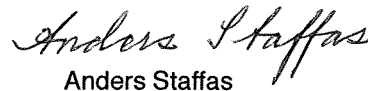
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala den 18/4 2021


Gunnel Sandström Niva


Kristina Wahlroth


Anders Staffas

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 10 maj 2021



BOREV Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsviolen, org.nr 716422-5349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsviolen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 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 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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogsviolens för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

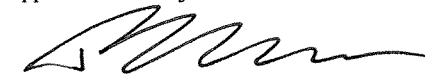
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 10 maj 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

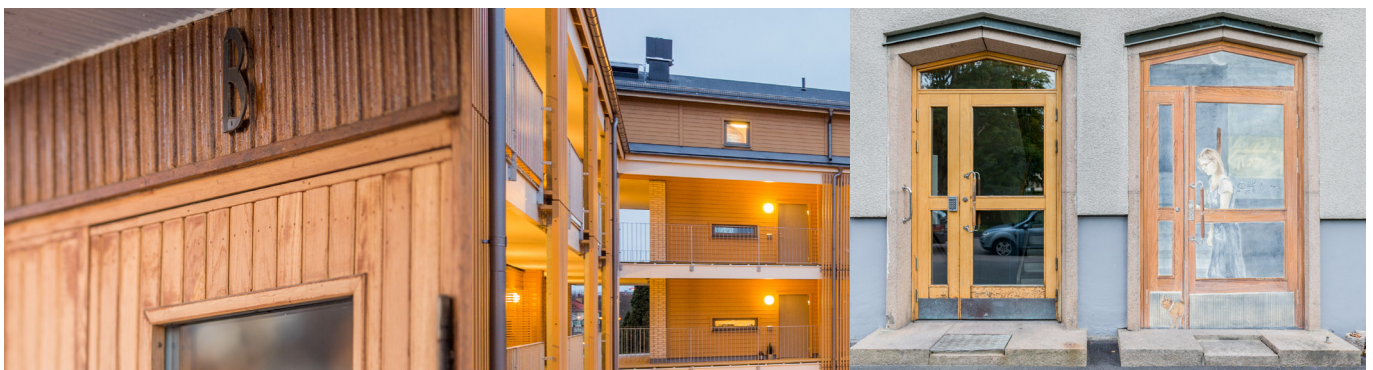
Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se