

Årsredovisning
för
BRF Stenröset i Uppsala

716422-3526

Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för BRF Stenröset i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 767 858 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 726 318 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet, men ska ge utrymme för amortering av föreningens lån.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Berthåga 31:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 25 byggnader med 112 lägenheter samt 70 småhus. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Stenrösvägen i Uppsala.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

1 R.o.k.	0 st
2 R.o.k.	36 st
3 R.o.k.	39 st
4 R.o.k.	85 st
5 R.o.k.	22 st
Summa	182 st

Dessutom tillkommer:

Garage 112 platser
Parkering 89 platser

Total Tomtarea 44 084 kvm.

Total Bostadsarea (BOA) 16 959 kvm.

Årets taxeringsvärde 210 819 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 210 819 000 kr

Förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal fr.o.m. 2020-01-01.

Föreningen har ingått följande avtal med leverantörer:

Leverantör

Emvix Förvaltning & Byggservice AB
PD Miljövårdsservice
Relita
Parkia
Certego
Bravida
KONE AB
Inspecta Sweden
Com Hem
Vattenfall Kundservice AB
Telge Energi Försäljning AB
Uppsala Vatten & Avfall
Ragn-Sells AB

Avtal

Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 20-01-01
Fastighetsskötsel
Fastighetsjour
Parkeringsövervakning
Nyckelhantering
Driftövervakning
Hisservice
Hissbesiktning
Bredband & Kabel-TV
Elnätsleverantör & Fjärrvärmeleverantör
Elhandel
Vatten & Hämtning hushållssopor
Källsortering

Teknisk Status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 099 248 kr och planerat underhåll för 1 069 381 kr. Underhållskostnaderna består i ommålning av soprum, anläggning av boulebana samt påbörjan av byte av lås- och passersystem.

Underhållsplanering

Föreningen har med hjälp av Bjerking upprättat en underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen uppdaterades senast i maj 2019 och planen visar på ett underhållsbehov på 23 155 000 kr för de närmaste 15 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen blir 1 544 000 kr/år. Föreningen föreslår en avsättning till yttre underhållsfonden med 1 544 000 kr i enlighet med underhållsplanen, samt en extra avsättning för räkenskapsåret 2020 med 665 000 kr för att täcka kostnader för låsbyte som inte kunnat genomföras p.g.a. Covid -19 pandemin.

Styrelse och övriga funktionärer

Efter föreningens ordinarie årsstämma med därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Vald t.o.m stämman</i>
Jamie Maxqvist	Ordförande	2021
Agneta Ekholm	Vice ordförande	2022
Christine Wisell	Sekreterare	2021
Birgitta Björk	Ledamot	2021
Hani Freiwat	Ledamot	2021
Sabrina Wernetshammer	Ledamot	2022
Birgitta Andersson	Ledamot	2022

Suppleanter

Per-Ove Åman	2021
Reija Dufva	2021
Majken Öhman	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

BOREV Revisionsbyrå	Revisor	2021
Dimitrios Boukaras	Förtroendevald revisor	2021

Revisorsuppleant

Stefan Wänglund	2021
-----------------	------

Valberedning

Jelena Jastrobova	Sammanställande
Jessica Saliba	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trots att COVID-19 pandemin inneburit begränsningar på många områden, har BRF Stenröset under året ändå genomfört ett antal projekt.

-CERTEGO har, inför det stora bytet av föreningens hela låssystem, delat ut samtliga nya nycklar och taggar. Pandemin satte sedan stopp för att kunna gå in i lägenheterna och byta lås och porttelefoner. Det arbetet kommer att påbörjas så snart som möjligt.

-SOPRUMMEN har skurats och målats om i två naturgröna färger.

-RADONMÄTNING har genomförts och samtliga resultat låg under det godkända värdet.

-BOULEBANAN som anlagts utanför Kvartersgård 2, blev en trevlig samlingsplats under många sommarkvällar.

-EMIVX Förvaltning & Byggservice AB är föreningens ekonomiska förvaltare fr.o.m. 1 januari 2020. Vår handläggare är Kenneth Raneryd.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen (2020-12-31) var 230 personer (fg år 233 personer).

Baserat på kontraktsdatum har under räkenskapsåret 11 st överlåtelse av bostadsrätter skett (f.g. år 16 st)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-01-01 då den höjdes med 1,3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande räkenskapsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningen använder sig av Emvix elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	16 023	16 009	15 998	16 384
Resultat efter finansiella poster	2 958	1 341	1 034	2 923
Soliditet (%)	27	25	24	23
Kassalikviditet (%)	23	216	146	94
Belåning (kr/kvm)	7 100	7 194	7 302	7 413

För nyckeltalet Belåning (kr/kvm) har den totala skulden till kreditinstitut (Långfristig och kortfristig del) ställts i förhållande till den totala Bostadsarean (BOA).

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt. Kassalikviditeten har gått ner från 254 % till 23 % eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristiga.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 335 986	261 146	10 794 814	1 434 196	41 826 142
Disposition av föregående års resultat:			1 434 196	-1 434 196	0
Årets avsättn Yttre UH-fond		1 544 000	-1 544 000		0
Årets resultat				2 958 460	2 958 460
Belopp vid årets utgång	29 335 986	1 805 146	10 685 010	2 958 460	44 784 602

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 685 010
årets vinst	2 958 460
	13 643 470

disponeras så att

Extra avsättning till yttre underhåll (låssystem)	665 000
Reservering fond för yttre underhåll (enl. plan)	1 544 000
i ny räkning överföres	11 434 470
	13 643 470

Då bytet av låssystem och porttelefonisystem försenats på grund av Covid-19 pandemin och dess restriktioner föreslår styrelsen en extra avsättning till fonden för yttre underhåll motsvarande resterade del av låsbytet som ej ännu fakturerats jämfört med lämnad offert. Detta kommer att faktureras kommande år när arbetet kan slutföras.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	16 023 122	16 020 292
Övriga rörelseintäkter	3	44 100	109 276
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 067 222	16 129 568
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 883 799	-10 603 634
Övriga externa kostnader	5	-423 497	-329 764
Personalkostnader	6	-260 701	-238 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 767 858	-1 767 858
Summa rörelsekostnader		-11 335 855	-12 939 598
Rörelseresultat		4 731 367	3 189 970
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 772 907	-1 850 004
Summa finansiella poster		-1 772 907	-1 849 364
Resultat efter finansiella poster		2 958 460	1 340 606
Resultat före skatt		2 958 460	1 340 606
Skatter			
Skatt på grund av ändrad taxering		0	93 590
Årets resultat		2 958 460	1 434 196

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	156 927 332	158 623 820
Inventarier, verktyg och installationer	9	238 906	310 276
Summa materiella anläggningstillgångar		157 166 238	158 934 096
Summa anläggningstillgångar		157 166 238	158 934 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		186 221	36 570
Övriga fordringar		2 200	16 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	191 304	409 945
Summa kortfristiga fordringar		379 725	463 127
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		349 161	349 161
Summa kortfristiga placeringar		349 161	349 161
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	10 080 378	6 038 033
Summa kassa och bank		10 080 378	6 038 033
Summa omsättningstillgångar		10 809 264	6 850 321
SUMMA TILLGÅNGAR		167 975 502	165 784 417

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

29 335 986

29 335 986

Fond för yttre underhåll

1 805 146

261 146

Summa bundet eget kapital

31 141 132

29 597 132

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 685 010

10 794 814

Årets resultat

2 958 460

1 434 196

Summa fritt eget kapital

13 643 470

12 229 010

Summa eget kapital

44 784 602

41 826 142

Avsättningar

Medlemmars inre reparationsfond

127 640

129 435

Summa avsättningar

127 640

129 435

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

75 947 502

120 656 221

Summa långfristiga skulder

75 947 502

120 656 221

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

44 458 719

1 348 476

Leverantörsskulder

1 029 148

125 006

Skatteskulder

54 769

39 871

Övriga skulder

77 039

59 270

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 496 083

1 599 996

Summa kortfristiga skulder

47 115 758

3 172 619

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

167 975 502

165 784 417

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bristande jämförbarhet

Då föreningen 2020-01-01 bytt ekonomisk förvaltare från Riksbyggen till Emvix Förvaltning och Byggservice AB kan det förekomma brister i jämförelse mellan åren beroende på annorlunda ekonomisystem. Då det är relativt små avvikelser har styrelsen valt att inte korrigera jämförelsetalen från föregående år i denna årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 År
Markanläggningar	20 År
Fastighetsförbättringar	14-60 År
Inventarier	15 År
Installationer	20 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	15 393 775	15 378 392
Hyror garage och parkeringsplatser	565 524	576 887
Rabatter	-3 024	-1 260
Elavgifter*	30 700	30 700
Övriga Hyror*	36 147	35 573
	16 023 122	16 020 292

* Ersättning från Svenska UMTS-Nät AB gällande hyra av plats för mobilmast

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Pantsättning- och Överlåtelseavgifter	16 973	35 190
Vidarefakturerade kostnader	0	6 240
Uthyrning Gemensamhetslokal & Gästlägenhet	3 000	14 400
Övriga Sidointäkter	0	14 757
Övriga rörelseintäkter	24 108	38 682
Öresutjämning	19	7
	44 100	109 276

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Utfört Underhåll	1 069 381	2 609 460
Utförda Reparationer	1 099 248	775 022
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	798 908	772 084
Kabel-TV	276 330	274 886
Systematiskt brandskyddsarbete	1 920	95 386
Serviceavtal	193 281	222 733
Obligatoriska besiktningar	8 750	28 396
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	21 516	41 145
Vatten	845 139	856 928
Fastighetsel	386 857	451 806
Uppvärmning	2 077 936	2 125 390
Sophantering och återvinning	337 492	332 832
Fastighetsförsäkring	329 846	308 274
Fastighetsskötsel	1 139 988	1 196 035
Städning	260 988	322 476
Radonmätning	36 219	92 500
Energideklaration	0	85 000
Övriga driftskostnader	0	13 281
	8 883 799	10 603 634

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	340 876	198 827
IT-Kostnader	17 494	27 476
Arvode yrkesrevisorer	17 350	15 513
Övriga förvaltningskostnader	700	2 023
Inkassoärenden	0	9 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	34 344
Kontorsmateriel och portokostnader	4 500	18 499
Konstaterade förluster hyror & avgifter	0	9
Tidsskrifter facklitteratur	0	189
Bankkostnader	7 047	2 115
Årsstämma	18 005	12 562
Övriga externa kostnader	17 525	8 357
	423 497	329 764

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	27 400	12 208
Sociala kostnader	47 051	46 637
Styrelsearvoden & Sammanträdesarvoden	186 250	179 497
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	260 701	238 342

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Avskrivning Byggnader	1 656 438	1 656 438
Avskrivning Markanläggningar	10 351	10 351
Avskrivning Fastighetsförbättringar	29 699	29 699
Avskrivning Maskiner och inventarier	48 808	48 808
Avskrivning Installationer	22 562	22 562
	1 767 858	1 767 858

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	201 830 916	201 830 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 830 916	201 830 916
Ingående avskrivningar	-43 207 096	-41 510 608
Årets avskrivningar	-1 696 488	-1 696 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 903 584	-43 207 096
Utgående redovisat värde	156 927 332	158 623 820
Taxeringsvärden byggnader	143 789 000	143 789 000
Taxeringsvärden mark	67 030 000	67 030 000
	210 819 000	210 819 000
Bokfört värde byggnader	149 731 332	151 427 820
Bokfört värde mark	7 196 000	7 196 000
	156 927 332	158 623 820

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 806 650	2 806 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 806 650	2 806 650
Ingående avskrivningar	-2 496 374	-2 425 004
Årets avskrivningar	-71 370	-71 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 567 744	-2 496 374
Utgående redovisat värde	238 906	310 276

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	329 846
Förutbetald Kabel-TV avgift	69 141	69 081
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 394	11 018
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 219	0
Förutbetalda serviceavtal	19 550	0
	191 304	409 945

Not 11 Kassa & Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	157	3 004
Förvaltningskonto Riksbyggen (Swedbank)	27 593	5 011 965
Förvaltningskonto Emvix (Handelsbanken)	10 052 628	1 023 064
	10 080 378	6 038 033

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	73 553 598	114 262 317
	73 553 598	114 262 317

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
NORDEA	1,38	2022-04-13	20 046 209	20 276 209
STADSHYPOTEK	1,62	2023-01-30	23 940 000	23 940 000
STADSHYPOTEK	1,38	2024-01-30	17 649 953	17 849 957
SWEDBANK	1,31	2021-09-24	43 860 243	44 860 243
SWEDBANK	1,90	2020-11-25	0	15 078 288
SWEDBANK	1,27	2030-10-25	14 909 816	0
			120 406 221	122 004 697

Beräknad amortering nästkommande år	44 458 719	1 348 476
--	------------	-----------

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Årets kortfristiga del består av 43 360 243 kr i lån som ska sättas om samt amortering 1 098 476 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	58 895	68 749
Förutbetalda hyror och avgifter	1 111 162	1 028 635
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 500
Upplupen elkostnad	42 544	46 296
Upplupen värmekostnad	260 931	274 733
Upplupna reparationskostnader	5 241	165 738
Övriga upplupna kostnader	310	345
	1 496 083	1 599 996

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten (varav obelånade)	179 305 000 (0)	179 305 000 (0)
	179 305 000	179 305 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under räkenskapsåret 2020 påbörjades arbete med att byta ut lägenheternas låscylindrar och portkod/porttelefonisystem. Då Covid -19 pandemins restriktioner gällande social distansiering och uppmaning att inte träffa personer utanför den normala umgängeskretsen gjorde det omöjligt att utföra låsbyten i lägenheterna kommer detta arbete att slutföras så snart restriktionerna lättar.

Uppsala den 15 mars 2021



Jamie Maxqvist
Ordförande



Christine Wisell



Birgitta Björk



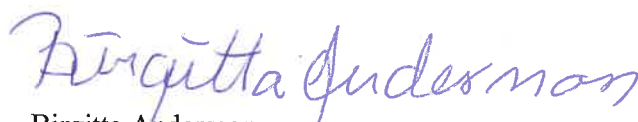
Hani Freiwat



Agneta Ekholm



Sabrina Wernetshammer



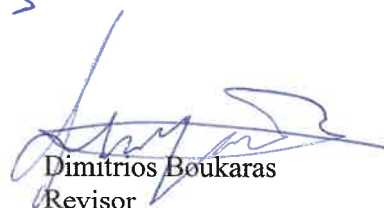
Birgitta Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04 -23



Tomas Eriksson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB



Dimitrios Boukaras
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenröset i Uppsala, org.nr 716422-3526

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenröset i Uppsala för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenröset i Uppsala för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 23 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Dimitrios Boukaras
Förtroendevald revisor