

Brf Thunbergia

Årsredovisning 2018/19



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Brf Thunbergia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/9 2018 – 31/8 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Thunbergia registrerades 1961.02.22. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum med kokskåp	18 st	459,0 m ²
1 rum och kök	9 st	333,0 m ²
2 rum och kök	9 st	576,0 m ²
2 rum och kök med allrum	84 st	5 358,0 m ²
3 rum och kök med allrum	90 st	7 150,5 m ²
4 rum och kök	9 st	1 051,5 m ²
4 rum och kök med allrum	18 st	1 536,0 m ²
Garage	46 st	
P-platser	194 st	

Total bostadsarea uppgår till	16 464,0 m ²
Total tomtarea uppgår till	38 131,0 m ²

Föreningen äger fastigheterna Tuna Backar 32:1-3 i Uppsala kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt tre källarlokalerna. På fastigheterna finns dessutom 46 garage samt 194 parkeringsplatser, varav 80 med eluttag för motorvärmare. Fastigheterna är uppförda 1963. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Genomfört underhåll

- Tilläggsisolering 87/88
- Byte kall- och varmvattenledningar 1999
- Säkerhetsdörrar 04/05
- Infört gemensam elmätning 07/08
- Renovering/ombyggnad av gamla panncentralen 08/09
- Renovering tak 10/11
- Tilläggsisolering av vindsbjälklag 10/11
- Renovering garage med nya garageportar 10/11
- Byte av samtliga stam- och radiatorventiler 12/13
- Isolering av taket med nytt ytskikt, nya fönster och panel på gamla panncentralen 12/13
- Fönsterbyte 15/16
- Belysning vid parkering och garage 17/18

Styrelsens sammansättning

Peter Rolander	Ordförande
Christer Axelsson	Vice ordförande
Mikael Saxner	Sekreterare
Erik Johansson	Ledamot, avgått under året
Tomas Korseman	Suppleant
Sigvard Fagerström	Suppleant

I tur att avgå är Peter Rolander och Christer Axelsson.

Revisorer

Karin Francois KPMG AB	Revisor
Johan Ehn	Internrevisor

Stämman och sammanträden

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 10 december 2018.
Styrelsen har under 2018/2019 haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal

Jobbero - vicevärdsfunktion samt ansvarat för fastighetsskötsel och städ
Vattenfall - fjärrvärme
Vattenfall - elnät
Energiförsäljning Sverige - elhandel till 181231
Bodens Energi – elhandel från 190101
Com hem - kabel-TV och bredbandsuppkoppling
Avloppsteknik - serviceavtal gällande föreningens avloppsledningar.
Mediator - ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

Överlåtelse

Under 2018/2019 har 18 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st).
Föreningen hade per den 31 augusti 309 medlemmar (föregående år 307 st)

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastigheternas underhåll/reparationer uppgår till 1 538 376 kr. De största åtgärderna under året har varit:

UMG entreprenad, rensning av markytor m.m.	374 035 kr
Siemens, åtgärder på värmesystemet	244 375 kr
Fastighets & Saneringstjänst, återställning av gym efter vattenskada	191 851 kr

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Värme (MWh)	2 465	2 723	2 797	2 696	2 701
El (kWh)	606 741	625 810	637 333	680 810	638 630

Avgiftsändringar

Årsavgifter har höjts med 5% och hyror för parkeringsplatser har höjts med 50:-/månad från 1 januari 2019. Hyror för garage har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Summa intäkter (tkr)	10 969	10 470	10 619	10 222	10 116
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 151	167	755	-4 721	1 742
Balansomslutning (tkr)	24 446	24 567	25 687	26 429	22 301
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	18,2%	13,3%	12,2%	9,0%	31,9%
Bankskuld/lgh. yta (kr/m ²)	1 113	1 194	1 275	1 367	708
Årsavgift bostäder (kr/m ²) per 31/8	566	539	539	539	524

Verksamheten under 2018/2019

- Föreningen har under året arbetat för att byta avstängningsventiler i kök och badrum. Detta för att underlätta användandet i nödlägen och övriga arbeten. 5-6 lägenheter har underlåtit att öppna för hantverkarna.
- Samtidigt med ovanstående såg vi också att några av ventilerna nere i källaren behövde bytas ut.
- Efter missbruk och stora kostnader för föreningen har containern tagits bort.
- Arborister har arbetat med träd.
- Vi startade ett samarbete med företaget Hallbloms för att ta itu med våra trädgårdar på ett professionellt sätt. De framställde ett förslag som presenterades för bostadsrättsägarna till belåtenhet för de flesta.
- Skyltarna för de olika kärlen i soprummen har setts över och ett extra kärl för plaståtervinning har tillkommit.
- Företaget Siemens har kontrollerat värmeåtgången.
- Ny styr och regleringsutrustning för värme, kall/varmvatten och pumpar i undergrunden har installerats.
- Vi har pratat med boenden som parkerar sina bilar på innergårdarna.
- Lådor för förvaring av leksaker har köpts in till lekplatserna.
- Ett avtal har tecknats med Upplands Ventilationstjänst om ventilation och OVK. Rengöring vart tredje år. OVK vart sjätte.
- Vi har haft ett tillsynsbesök av kommunen som fortlöpte utan problem. Diverse fabrikationsfel på ett antal fönster har åtgärdats inom garantin.

Verksamhetsplanering 2019/2020

- Styrelsen planerar att utföra ny radonmätning som är ett återkommande krav. Vi kommer att försöka utnyttja Uppsala kommun som för tillfället har billigare pris.
- Träd ska beskäras.
- Vi kommer arbeta för att hitta ett betalsystem till laddstolparna till elbilsplatserna på gästparkeringen.
- Kameror i soprummen kommer att behöva installeras.
- Vi planerar för installation av fallskydd för takarbeten.
- En ny energideklaration är på gång.

För övrigt normalt underhåll och reparationer.

Underhållsplanering

Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker i enlighet med den upprättade underhållsplanen.

Föreningen har under året amorterat 1 335 484 kr (6,79) av föreningens ingående skuld 18/19.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 289 571	1 445 157	403 718	167 105
Disposition av 17/18 års resultat		700 000	-26 133	-167 105
lanspråkstagande av yttre reparationsfond		- 506 762		
Årets resultat				1 151 279
Belopp vid årets utgång	<u>1 289 571</u>	<u>1 638 395</u>	<u>377 585</u>	<u>1 151 279</u>

Förslag till resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	377 585 kr
Årets resultat	<u>1 151 279 kr</u>
	1 528 864 kr

Styrelsen föreslår att:

Avsättning yttre reparationsfond	700 000 kr
lanspråkstagande av yttre reparationsfond	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>828 864 kr</u>
	1 528 279 kr

Bilagor:

Balans- och resultaträkning med notförklaringar.

Verksamhetsår 18.09.01 - 19.08.31

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018/19</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2017/18</u>
Årsavgifter	9 176 668			8 881 068
Hysesintäkter	689 660		1	655 308
Elintäkter	825 166			753 741
<u>Summa nettoomsättning</u>		10 691 494		10 290 117
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		<u>277 575</u>	2	<u>179 418</u>
SUMMA INTÄKTER		<u>10 969 069</u>		<u>10 469 535</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-6 257 941		3	-6 361 842
Fastighetsavgift/skatt	-361 209		4	-348 499
Personalkostnader	-139 091		5	-157 137
<u>Summa kostnader för fastighetsförv.</u>		-6 758 241		-6 867 478
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-708 809			-916 740
Planerat underhåll	-829 567			-1 032 527
<u>Summa kostnader för rep. och underhåll</u>		-1 538 376		-1 949 267
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader		<u>-1 314 652</u>	6	<u>-1 268 289</u>
RÖRELSERESULTAT		1 357 800		384 501
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Räntekostnader		<u>-206 521</u>		<u>-217 396</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 151 279		167 105
ÅRETS RESULTAT		<u>1 151 279</u>		<u>167 105</u>

Verksamhetsår 18.09.01 - 19.08.31

BALANSRÄKNING

	<u>2018/19</u>	<u>Not</u>	<u>2017/18</u>
TILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	18 980 770	6	20 295 422
Mark	1 865 100		1 865 100
<u>Summa anläggningstillgångar</u>	20 845 870		22 160 522
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	23 282	7	4 687
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	445 417	8	414 031
<u>Summa kortfristiga fordringar</u>	468 699		418 718
Kassa och bank	3 131 800		1 987 694
<u>Summa omsättningstillgångar</u>	3 600 499		2 406 412
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>	<u>24 446 369</u>		<u>24 566 934</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	1 289 571		1 289 571
Yttre reparationsfond	1 638 395		1 445 157
<u>Summa bundet eget kapital</u>	2 927 966		2 734 728
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	377 585		403 718
Årets resultat	1 151 279		167 105
<u>Summa fritt eget kapital</u>	1 528 864		570 823
<u>Summa eget kapital</u>	4 456 830		3 305 551
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	16 988 777	9	18 324 261
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 335 484		1 335 484
Leverantörsskulder	465 381		554 244
Övriga kortfristiga skulder	0		3 480
Egna skatteskulder	29 130		28 818
Uppl. kostnader/förut. intäkter	372 857	10	250 598
Förskottsinbetalda hyror/avg	797 910		764 498
<u>Summa kortfristiga skulder</u>	3 000 762		2 937 122
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>	<u>24 446 369</u>		<u>24 566 934</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar, se uppdelning not 6.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandetid.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	Hyresintäkter	
	2018/19	2017/18
Hyresintäkter, förråd	105 920	110 887
Hyresintäkter, garage	247 000	260 862
Hyresintäkter, p-platser	336 740	283 559
SUMMA	689 660	655 308

NOT NR 2

	Övriga rörelseintäkter	
	2018/19	2017/18
Gemensamhetslokal	6 900	19 800
Motionslokal	116 250	95 715
Tele. mast	40 112	39 661
Försäkringsersättning	100 851	21 232
Övriga intäkter	13 462	3 010
SUMMA	277 575	179 418

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Fastighetsskötsel/städ, entr	1 568 388	1 515 176
Fastighetsskötsel extra tjänster	133 026	133 216
Gemensamhetslokal	5 350	5 414
El	871 389	811 991
Värme	2 142 842	2 286 514
Vatten	430 392	390 168
Sophämtning	278 422	344 974
Försäkringar	208 770	189 596
Kabel-TV	101 248	97 672
Leasing motionslokal	88 947	88 636
Förbrukningsinventarier	0	60 999
Extern revisor	20 000	18 750
Redovisningstjänster	243 404	236 314
Övriga fastighetskostnader	165 763	166 672
Advokatkostnader	0	15 750
SUMMA	<u>6 257 941</u>	<u>6 361 842</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1964 och betalar därmed full fastighetsskatt (1% för lokaler) för 2017/18 samt för 2018/19. Fastighetsskatten baseras på gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not. För bostäder betalas kommunal fastighetsavgift som för 2018 uppgick till 1 337 kr/lägenhet/år och för 2019 uppgick den till 1 377 kr/lägenhet/år.

NOT NR 5

Arvoden

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Styrelsen	102 594	112 896
Revisionsarvode	7 635	9 497
Övriga uppdrag	0	0
SUMMA löner och arvoden	110 229	122 393
Sociala avgifter	<u>28 862</u>	<u>34 744</u>
SUMMA löner, arvoden sociala avgifter	<u>139 091</u>	<u>157 137</u>

NOT NR 6

Tunabackar 32:1, 32:2, 32:3

	<u>2018/19</u>	<u>2016/17</u>
Taxeringsvärde:	287 486 000	225 163 000
Byggnadsvärde	150 297 000	129 360 000
Markvärde	137 189 000	95 803 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>287 486 000</u>	<u>225 163 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	284 000 000	222 000 000
Lokaler	3 486 000	3 163 000

Bokfört värde:	2018/19	2017/18
Byggnader	12 947 275	12 947 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 913 724	-11 738 936
Årets avskrivningar	<u>-174 788</u>	<u>-174 788</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 088 512	-11 913 724
Utgående restvärde enligt plan	<u>858 763</u>	<u>1 033 551</u>
Fastighetsförbättringar	18 384 013	18 384 013
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 611 642	-12 857 898
Årets avskrivningar	<u>-753 744</u>	<u>-753 744</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 365 386	-13 611 642
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 018 627</u>	<u>4 772 371</u>
Säkerhetsdörrar	2 692 712	2 692 712
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 344 095	-1 254 338
Årets avskrivningar	<u>-89 757</u>	<u>-89 757</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 433 852	-1 344 095
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 258 860</u>	<u>1 348 617</u>
Gemensam elmätning	671 950	671 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-671 950	-671 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-671 950	-671 950
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Fönsterbyte	12 500 000	12 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-750 000	-500 000
Årets avskrivningar	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 000 000	-750 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 500 000</u>	<u>11 750 000</u>
Belysning, parkering och garage	1 390 883	1 390 883
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-46 363</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 363	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 344 520</u>	<u>1 390 883</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>18 980 770</u>	<u>20 295 422</u>

Byggnadernas stomme skrivs av på 74 år.

Fastighetsförbättringar skrivs av på 24 år.

Säkerhetsdörrar skrivs av på 30 år.

Gemensam elmätning, avskriven.

Fönsterbyte skrivs av på 50 år.

Belysning skrivs av på 30 år.

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Hyses- och avgiftsfordringar	23 101	4 505
Skattekonto	<u>181</u>	<u>182</u>
SUMMA	<u>23 282</u>	<u>4 687</u>

NOT NR 8

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Upplupna elintäkter	191 352	167 331
Förutbetalda försäkringskostnader	70 927	66 916
Förutbetalda leverantörer	<u>183 138</u>	<u>179 784</u>
SUMMA	<u>445 417</u>	<u>414 031</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	22.02.16	1,600%	2 833 250
Nordea	21.03.12	1,250%	4 778 886
Nordea	20.03.13	1,000%	4 865 875
Nordea	19.10.13	0,700%	<u>5 846 250</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>18 324 261</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-1 335 484
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>16 988 777</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.08.31			<u>11 646 841</u>

NOT NR 10

Uppl. kostnader/förutb. intäkter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Upplupna styrelsearvoden	109 200	118 000
Upplupet revisionsarvode	7 635	7 635
Upplupna sociala avgifter	36 710	39 474
Upplupet revisionsarvode KPMG	22 000	22 000
Upplupen räntekostnad	26 912	27 760
Upplupen leverantörsskuld	137 634	3 000
Upplupen tomträttsavgäld	6 000	6 000
Förutbetald intäkt Teliasonera	8 425	8 413
Förutbetald intäkt Umts Nät	<u>18 341</u>	<u>18 316</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>372 857</u>	<u>250 598</u>

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Fastighetsinteckningar	23 878 000	23 878 000

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

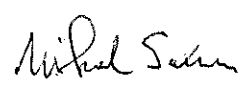
Uppsala 2019-10-07



Peter Rolander



Christer Axelsson

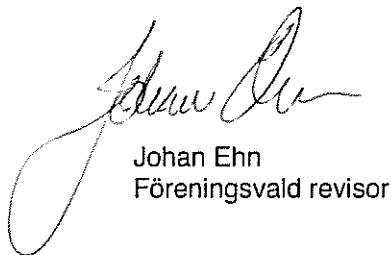


Mikael Saxner

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 5/11 2019



Karin Francois
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Johan Ehn
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Thunbergia, org. nr 717600-6141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thunbergia för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-11 i detta dokument.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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.

XF

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 Brf Thunbergia för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 trygghetssätt.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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

5e november 2019

KPMG AB

Karin Francois

Auktoriserad revisor

Johan Ehn

Lekmannarevisor

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.

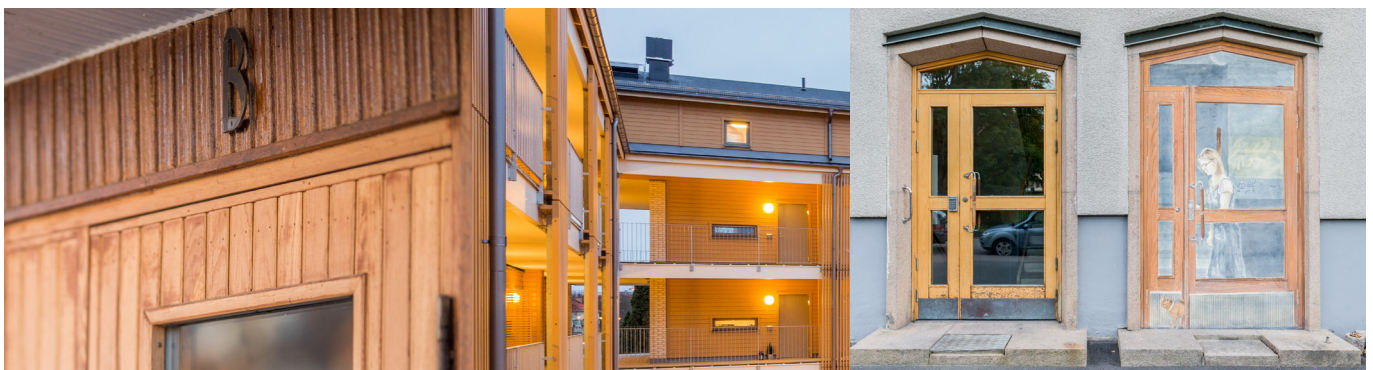
Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

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