
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Bf Tellus Upa
Org nr: 702002-3227



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Tellus Upa får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

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 bostadsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1921-06-14. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 173 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 345 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mullvaden första 26 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 29 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1906. Fastighetens adresser är Torkel Knutssonsgatan 31 och Krukmakargatan 14 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	11
3 rum och kök	3
4 rum och kök	5
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokal	5	Varav en andel är upplåten till medlem.

Total tomtarea 733 m²

Total bostadsarea 2 333 m²

Total lokalarea 204 m²

Årets taxeringsvärde	71 656 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 944 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 27,15 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 36 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av hiss	1964
Asfaltering av innergård	1969
Renovering fasad	1969
Yttertak - byte av plåtar & målning	1970
Växelström indragen	1974
Ny oljepanna	1976
Fjärrvärme indrages	1977
Lägenheterna uppmättes och nya ritningar göres	1977
Avloppsstammar etapp 1 ,2 och 3 påbörjas, cirkulationsrör för varmvatten installeras	1977
Stammar kök/ badrum	1980
Skorstenar/ eldstäder renovering	1987
Stammar källare horisontella	1990
Fasadrenovering	1992
Elsystem gemensamma delar samt 3-fas	1993
Trapphus ommålning	1997
Takrenovering	1998
Värmecentral	2002
Kartering av ventilations- och rökkanaler	2005
Trapphus fönster	2005
Tvättstuga	2005
OVK besiktning	2005
Stammar spolning - fastighet	2005
Gasledningar besiktning	2006
Energideklaration	2008
Sotning	2008
Takmålning	2009
Gillestuga ommålning	2010
Hiss	2010

Balkonger - uppförande	2010
Brandskyddskontroll - eldstäder	2011
Stammar spolning - stickledning	2011
Värmekablar tak	2011
Sotning	2012
3-glas fönster lägenheter	2013
Inspektion stammar och stickledning samt spolning	2015
Installation av räcke och takstegar	2015
Genomgripande gårdsrenovering	2015
Byte av värmekabelslingor i samband med gårdsrenoveringen	2015
Byte av stammar i källaren	2016
OVK	2016

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Ingemar Delveborn	Ordförande	2020
Tove Bergqvist	Vice ordförande	2021
Susanna Rabow Edling	Sekreterare	2020
Robert Söderhjem	Kassör	2021
Gert Gruvholt	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Ingen vald

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Maria Johansson, Grant Thornton	Auktoriserad revisor
Stefan Sjöberg	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Birgitta Sjöberg

Valberedning

Annika Nylén (sammankallande)
Nicoline Isacson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Verksamhetsåret 2019

Under året har flera steg tagits för att sänka kostnaderna för föreningen. Vi har dragit ner på antalet hämtningar av returpapper. Ett separat avtal med Telia om nödsignal i hissen har sagts upp, och istället har föreningen tecknat ett motsvarande men billigare avtal med det företag som utför de löpande underhållsinsatserna för hissen. Ett nytt elavtal har också tecknats. Dessutom flyttade vi ett av lånen till en annan bank, vilket har minskat de redan låga räntekostnaderna.

Vi har under året övergått till att ha den stora städdagen på våren och inte hösten. Den årliga möjligheten att slänga grovsopor ligger dock kvar på hösten, och under året gjordes en kraftsamling att också bli av med överflödiga saker som tagit plats i våra gemensamma utrymmen. En rensning av antalet cyklar genomfördes också under sommaren. De cyklar som inte märktes upp forslades bort.

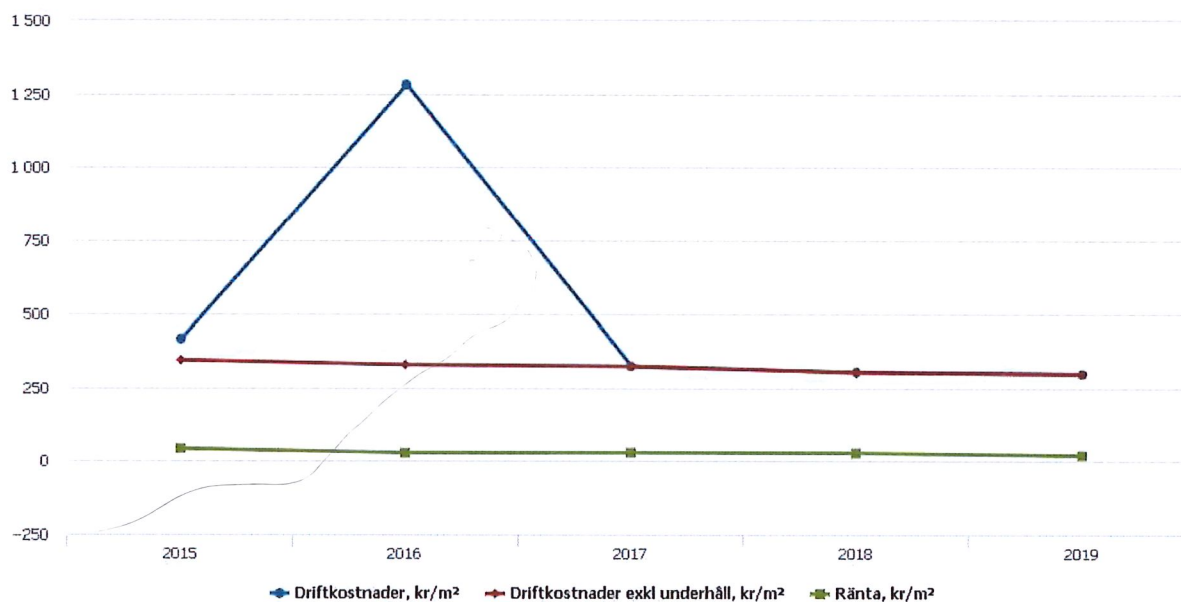
Under året togs beslutet att genomföra trapphusrenovering som under lång tid planerats inom föreningen. Även ett beslut om att injustera värmesystemet togs. Insatserna genomförs under 2020.

Bokslutet visar även för 2019 ett resultatmässigt plus, vilket var väntat med tanke på att det inte genomfördes några större underhållsinsatser under året. Detta plus gör att vi likviditetsmässigt står väl rustade inför de relativt stora underhållsinsatser som genomförs under 2020. Styrelsens bedömning är att vi i sin helhet kommer att kunna finansiera trapphusrenoveringen med egen kassa.

Under året har en försäljning av en lägenhet genomförts, gällande lägenhet 1202 på Torkel Knutssonsgatan 31. Även en överlåtelse av butiklokal 3 har genomförts.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 149	1 142	1 136	1 133	1 133
Resultat efter finansiella poster	173	121	26	-2 395	-247
Årets resultat	173	121	26	-2 395	-247
Resultat exklusive avskrivningar	345	305	211	-2 210	-68
Balansomslutning	5 186	5 041	5 081	5 242	7 969
Soliditet %	-1	-5	-7	-7	25
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	349	349	349	349	349
Driftkostnader, kr/m ²	297	304	323	1 282	415
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	297	302	323	328	343
Ränta, kr/m ²	20	28	29	28	42
Lån, kr/m ²	1 965	1 986	2 006	2 027	2 047



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 304 398	631 500	122 500	159 832	-2 447 920	120 573
Disposition enl. årsstämmobeslut					120 573	-120 573
Reservering underhållsfond				164 832	-164 832	
Årets resultat						172 509
Vid årets slut	1 304 398	631 500	122 500	324 664	-2 492 179	172 509

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 327 347
Årets resultat	172 509
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-164 832
Summa	-2 319 670

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 319 670

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 148 500	1 141 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 021	93 814
Summa rörelseintäkter		1 227 521	1 235 390
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-754 615	-771 526
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 110	-96 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-172 836	-184 878
Summa rörelsekostnader		-1 015 561	-1 052 991
Rörelseresultat		211 960	182 400
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	8 103	8 103
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 538	162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-50 092	-70 092
Summa finansiella poster		-39 451	-61 827
Resultat efter finansiella poster		172 509	120 573
Årets resultat		172 509	120 573

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 079 320	4 252 156
Summa materiella anläggningstillgångar		4 079 320	4 252 156
Summa anläggningstillgångar		4 079 320	4 252 156
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	12 351	10 655
Övriga fordringar	Not 12	30 090	30 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 952	40 346
Summa kortfristiga fordringar		86 393	81 044
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 020 302	707 748
Summa kassa och bank		1 020 302	707 748
Summa omsättningstillgångar		1 106 695	788 792
Summa tillgångar		5 186 015	5 040 948

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 935 898	1 935 898
Fond för yttre underhåll		324 664	159 832
Summa bundet eget kapital		2 260 562	2 095 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 492 179	-2 447 920
Årets resultat		172 509	120 573
Summa fritt eget kapital		-2 319 670	-2 327 347
Summa eget kapital		-59 108	-231 617
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 933 535	4 985 467
Summa långfristiga skulder		4 933 535	4 985 467
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	51 932	51 932
Leverantörsskulder	Not 16	44 933	53 124
Skatteskulder	Not 17	10 209	18 692
Övriga skulder	Not 18	6 510	6 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	198 004	157 080
Summa kortfristiga skulder		311 588	287 098
Summa eget kapital och skulder		5 186 015	5 040 948

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	1,5
Tillkommande utgifter	Linjär	2,5-10
Markanläggningar	Linjär	2

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	814 716	814 716
Årsavgifter, lokaler	21 952	21 952
Hyror, lokaler	311 832	304 908
Summa nettoomsättning	1 148 500	1 141 576

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Debiterad fastighetsskatt	17 792	17 792
Kabel-tv-avgifter	52 200	52 200
Övriga ersättningar	5 308	6 116
Fakturerade kostnader	2 280	2 140
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Övriga rörelseintäkter	1 440	15 569
Summa övriga rörelseintäkter	79 021	93 814

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-5 000
Reparationer	-35 854	-23 411
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 493	-86 213
Försäkringspremier	-28 493	-28 046
Kabel- och digital-TV	-57 356	-57 243
Serviceavtal	-4 265	-7 340
Obligatoriska besiktningar	-5 896	-17 902
Bevakningskostnader	-1 500	-3 315
Snö- och halkbekämpning	-6 875	-2 500
Förbrukningsinventarier	-8 144	-29 054
Vatten	-47 066	-46 203
Fastighetsel	-47 540	-44 312
Uppvärmning	-317 854	-321 325
Sophantering och återvinning	-25 145	-31 289
Förvaltningsarvode drift	-72 135	-68 373
Summa driftkostnader	-754 615	-771 526

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-47 589	-46 404
Lokalkostnader	0	-1 627
IT-kostnader	0	-476
Övriga riskkostnader	-975	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 250	-18 712
Övriga förvaltningskostnader	-15 749	-8 665
Kreditupplysningar	0	-2 613
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 853	-4 772
Representation	0	-1 216
Telefon och porto	-1 283	-4 829
Medlems- och föreningsavgifter	-5 142	-5 082
Bankkostnader	-2 269	-2 190
Summa övriga externa kostnader	-88 110	-96 587

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-13 864	-13 864
Avskrivning Markanläggningar	-6 000	-6 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-152 972	-165 014
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-172 836	-184 878

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	8 103	8 103
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 103	8 103

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	705	162
Övriga ränteintäkter	1 833	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 538	162

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-50 092	-70 032
Övriga räntekostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-50 092	-70 092

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	924 264	924 264
Mark	392 000	392 000
Tillkommande utgifter	5 392 114	5 392 114
Markanläggning	300 000	300 000
	7 008 378	7 008 378
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 008 378	7 008 378

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-719 034	-705 170
Tillkommande utgifter	-2 019 188	-1 854 174
Markanläggningar	-18 000	-12 000
	-2 756 222	-2 571 344

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-13 864	-13 864
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-152 972	-165 014
Årets avskrivning markanläggningar	-6 000	-6 000
	-172 836	-184 878

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 929 058** **-2 756 222****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 079 320** **4 252 156****Varav**

Byggnader	191 366	205 230
Mark	392 000	392 000
Tillkommande utgifter	3 219 954	3 372 926
Markanläggningar	276 000	282 000

Taxeringsvärden

Bostäder	66 000 000	50 200 000
Lokaler	5 656 000	4 744 000

Totalt taxeringsvärde**71 656 000** **54 944 000***varav byggnader*

23 582 000 20 983 000

varav mark

48 074 000 33 961 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 351	10 655
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 351	10 655

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	30 090	30 043
Summa övriga fordringar	30 090	30 043

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 103	8 103
Förutbetalda försäkringspremier	29 244	28 493
Förutbetalda driftkostnader	3 480	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 125	3 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 952	40 346

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	563 872	152 452
Transaktionskonto	456 430	555 296
Summa kassa och bank	1 020 302	707 748

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	4 985 467	5 037 399
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 932	-51 932
Långfristig skuld vid årets slut	4 933 535	4 985 467

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-10-30	5 037 399	0	51 932	4 985 467
Summa			5 037 399	0	51 932	4 985 467

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 51 932 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 207 728 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 725 807 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	44 933	53 124
Summa leverantörsskulder	44 933	53 124

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	13 527
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	96 493	86 213
Debiterad preliminärskatt	-86 284	-81 048
Summa skatteskulder	10 209	18 692

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	6 510	6 270
Summa övriga skulder	6 510	6 270

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	8 309	8 396
Upplupna elkostnader	2 483	7 870
Upplupna vattenavgifter	15 726	0
Upplupna värmekostnader	41 145	44 034
Upplupna kostnader för renhållning	4 978	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	14 312
Upplupna revisionsarvoden	9 625	9 000
Övriga upplupna kostnader (diverse utlägg)	3 272	0
Upplupna kostnader för städning	1 637	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 828	73 468
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 004	157 080

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 194 000	5 194 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM 2020-03-16

Ort och datum



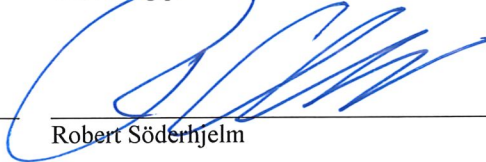
Ingemar Delveborn



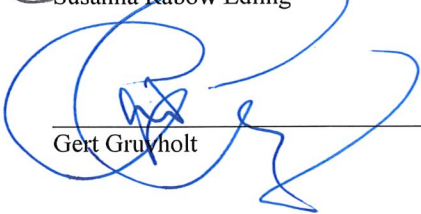
Tove Bergqvist



Susanna Rabow Edling



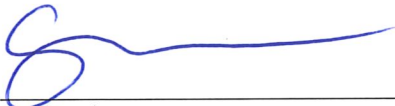
Robert Söderhjelm



Gert Gruvholt

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 mars 2020

Grant Thornton



Maria Johanson
Auktoriserad revisor



Stefan Sjöberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Bf Tellus UPA
Org.nr 702002-3227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 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.

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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 --2019-12-31 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 revisorssed i Sverige och 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Norrköping den 11 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

