



HSB – där möjligheterna bör

Årsredovisning
för
Brf Syrsan Eskilstuna

718000-1815

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Syrsan Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 24 september 2008. i

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13:e maj 2019. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

| | | |
|------------------|-------------|----------------|
| Alf Bergström | Ordförande | i tur att avgå |
| Markus Larsson | Sekreterare | i tur att avgå |
| Simon Andersén | Ledamot | i tur att avgå |
| Marcus Andersén | Ledamot | i tur att avgå |
| Linda Levin | Suppleant | i tur att avgå |
| Niclas Bergström | Suppleant | i tur att avgå |

Firmatecknare har varit Alf Bergström, Niclas Bergström, Simon Andersen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 3 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Joacim Bergström.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Syrsan 9 i Eskilstuna kommun med adress Lundbladsvägen 3 och 5. Husen färdigställdes år 1945 och innehåller 24 bostäder om 1 266 m² samt 2 st garage och 19 st bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 6 st | 1 rum och kök |
| 12 st | 2 rum och kök |
| 6 st | 3 rum och kök |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| | |
|--------------------------------|------|
| Dörrbyte | 2005 |
| Relaxrum/bastu | 2009 |
| Balkonger | 2015 |
| Värmeväxlare & reglering | 2018 |
| Radiatorventiler & termostater | 2018 |

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| Leverantör | Avtalstyp |
| HSB Södermanland AB | Ekonomisk förvaltning |
| Nyfors LGF Städ AB | Lokalvård |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Fjärrvärme, Elavtal, nät |
| LOS Energy AB | Elavtal, el |
| Telenor Sverige AB | Bredband och tv |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkringar |

Fastighetsskötsel har skötts av Niclas Bergström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året är markarbete och utläggning av kross på gården, renovering av pannrum samt ny klinkers i entréer.

Föreningens underhållsplan upprättades 2010. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är:

- Takrenovering tidigare lagd och utförs 2020
- Fasad tidigare lagd och utförs 2020
- Utbyte av entrépartier utförs 2020
- Renovering av tvättstuga inom 1 år
- Fönster inom 15 år.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24 varav 23 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Nya stadgar är kontrollerade och första beslut om antagande kommer att tas på nästa årsstämma.

| Flerårsöversikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter bostäder, tkr | 968 | 968 | 942 | 940 | 940 |
| Årets resultat, tkr | -20 | -92 | 51 | -87 | -182 |
| Balansomslutning, tkr | 8 375 | 6 439 | 6 437 | 6 548 | 6 738 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 765 | 765 | 744 | 743 | 743 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 539 | 454 | 437 | 516 | 493 |
| Ränta, kr/kvm | 82 | 82 | 85 | 123 | 137 |
| Lån, kr/kvm | 5 898 | 4 189 | 4 274 | 4 359 | 4 443 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 9 | 120 | 79 | 76 | 125 |
| Soliditet (%) | 8 | 11 | 12 | 11 | 12 |

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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2018-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 765 kr/m²

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% juni 2020 och med c:a 5% juni 2021.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 49 015 | 120 413 | 613 507 | -91 895 | 691 040 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | -91 895 | 91 895 | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 76 000 | -76 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | -187 119 | 187 119 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -20 316 | -20 316 |
| Belopp vid årets utgång | 49 015 | 9 294 | 632 731 | -20 316 | 670 724 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 632 731 |
| Årets förlust | <u>-20 316</u> |
| | 612 415 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|---|----------------|
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | <u>76 000</u> |
| Summa förändring yttre underhållsfond | 76 000 |
| Till balanserat resultat överförs | <u>536 415</u> |
| | 612 415 |

| | |
|--|---------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31 | 9 294 |
| Förändring underhåll | <u>76 000</u> |
| Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan | 85 294 |

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

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2019-12-31 | -2018-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 022 938 | 1 023 957 |
| Övriga rörelseintäkter | | 545 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 023 483 | 1 023 957 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -682 272 | -574 485 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -71 351 | -69 216 |
| Underhåll enligt plan | 5 | 0 | -187 119 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -37 762 | -36 828 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -149 370 | -144 370 |
| Summa rörelsekostnader | | -940 755 | -1 012 018 |
| Rörelseresultat | | 82 728 | 11 939 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 435 | 401 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -103 479 | -104 236 |
| Summa finansiella poster | | -103 044 | -103 835 |
| Resultat efter finansiella poster | | -20 316 | -91 896 |
| Årets resultat | | -20 316 | -91 896 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 5 814 737 | 5 964 107 |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 755 233 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 569 970 | 5 964 107 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 569 970 | 5 964 107 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 2 648 |
| Övriga fordringar | | 6 141 | 4 428 |
| Avräkningskonto HSB Södermanland | | 1 758 829 | 431 362 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 39 803 | 36 954 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 804 773 | 475 392 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 804 773 | 475 392 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 374 743 | 6 439 499 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 49 015 | 49 015 |
| Fond för yttre underhåll | | 9 294 | 120 413 |
| Summa bundet eget kapital | | 58 309 | 169 428 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 632 731 | 613 507 |
| Årets resultat | | -20 316 | -91 895 |
| Summa fritt eget kapital | | 612 415 | 521 612 |
| Summa eget kapital | | 670 724 | 691 040 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 6 644 162 | 965 966 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 644 162 | 965 966 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 12 | 822 500 | 4 337 300 |
| Leverantörsskulder | | 96 017 | 130 803 |
| Aktuella skatteskulder | | 2 147 | 914 |
| Övriga skulder | 13 | 1 316 | 1 318 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 137 877 | 312 158 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 059 857 | 4 782 493 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 374 743 | 6 439 499 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,20 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 20 169 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 968 316 | 968 316 |
| Hyor | 33 150 | 32 820 |
| Hyresbortfall | -250 | 0 |
| Intäkter konsumtionsavgift | 545 | 0 |
| Övriga intäkter | 21 722 | 22 821 |
| Summa nettoomsättning | 1 023 483 | 1 023 957 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm | 1 970 | 0 |
| Löpande underhåll | 179 267 | 95 090 |
| Elavgifter | 25 978 | 21 249 |
| Uppvärmningsavgifter | 207 786 | 199 900 |
| Vatten och avlopp | 50 936 | 52 719 |
| Sophämtning | 47 061 | 43 927 |
| Övrig renhållning | 5 872 | 0 |
| Försäkringar | 25 777 | 24 605 |
| Kabel-TV/bredband | 45 436 | 43 709 |
| Fastighetsskötsel | 61 145 | 63 475 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 31 044 | 29 811 |
| Summa driftskostnader | 682 272 | 574 485 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvoden | 11 825 | 10 762 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 48 644 | 46 050 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar | 4 325 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 825 | 600 |
| Bankkostnader | 675 | 780 |
| Möteskostnader | 2 250 | 1 963 |
| Överlåtelseavgift | 1 163 | 4 913 |
| Pantförskrivningsavgift | 920 | 4 148 |
| Inkassokostnader | 724 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | 71 351 | 69 216 |

Not 5 Underhåll enligt plan

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll enligt plan | 0 | 187 119 |
| Summa underhåll enligt plan | 0 | 187 119 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löner anställda | 25 740 | 25 740 |
| Arvode styrelse | 4 000 | 3 000 |
| Sociala avgifter | 8 022 | 8 088 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 37 762 | 36 828 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1945.

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 6 783 628 | 6 633 628 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 178 500 | 178 500 |
| Årets investeringar | | 150 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 962 128 | 6 962 128 |
| Ingående avskrivningar | -998 021 | -853 651 |
| Årets avskrivningar | -149 370 | -144 370 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 147 391 | -998 021 |
| Utgående redovisat värde | 5 814 737 | 5 964 107 |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 7 400 000 | 6 400 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 29 000 | 170 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 3 480 000 | 2 847 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 46 000 | 37 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 10 955 000 | 9 454 000 |

Fastighetsbeteckning: Syrsan 9

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 755 233 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 755 233 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 755 233 | 0 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 39 803 | 36 954 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 39 803 | 36 954 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats % | Konv datum | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|---|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank hyp AB, omplacerat | 1,14 | 2019-09-25 | 0 | 1 640 715 |
| Swedbank hyp AB, omplacerat | 1,46 | 2020-09-25 | 0 | 163 254 |
| Swedbank hyp AB, omplaserat omplacerat | 1,59 | 2022-10-12 | 0 | 88 797 |
| | 2,64 | 2019-12-01 | 0 | 2 668 000 |
| Stadshypotek | 0,99 | 2020-10-30 | 735 000 | 742 500 |
| Stadshypotek | 1,10 | 2022-09-30 | 1 640 715 | 0 |
| Stadshypotek | 1,09 | 2024-10-30 | 2 250 000 | 0 |
| Stadshypotek | 0,92 | 2021-12-01 | 2 840 947 | 0 |
| | | | 7 466 662 | 5 303 266 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -735 000 | -4 250 715 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | -87 500 | -86 585 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 6 644 162 | 965 966 |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om forsatt belåning sker i bank

| | |
|---|-----------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | -350 000 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 7 029 162 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 7 467 000 | 5 721 000 |
| Summa ställda säkerheter | 7 467 000 | 5 721 000 |

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 822 500 | 4 337 300 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | 822 500 | 4 337 300 |

Not 13 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Personalens källskatt | 643 | 643 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 673 | 675 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | 1 316 | 1 318 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 7 197 | 16 622 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 80 760 | 225 602 |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott | 49 921 | 67 207 |
| Avtalsplacerade betalningar | 0 | 2 728 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 137 878 | 312 159 |

Eskilstuna 2020-03-04



Alf Bergström


Marcus Larsson


Simon Andersén


Marcus Andersén

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-09


Ola Trané
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrsan i Eskilstuna, org.nr. 718000-1815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrsan i Eskilstuna för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 de 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. De 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 revisions sed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Syrsan i Eskilstuna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

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 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 trygghande 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.

Eskilstuna den 9/3 2020



Ola Trané

BoRevision AB