

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Robbans grannar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i LUND.

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

Styrelsen

Nils Petter Bjerkås	Ledamot
Eva Annica Siri Blomberg	Ledamot
Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh	Ledamot
Louise Josefin Segerfelt	Ledamot
Carl David Lars Magnus Trozelli	Ledamot

Sofia Karolina Jivebäck Pap Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson Ordinarie Extern Ernst & Young

Valberedning

Erik Hagsund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GYLLEHOLM 1	2005-07-01	LUND
GYLLEHOLM 2	2005-07-01	LUND

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

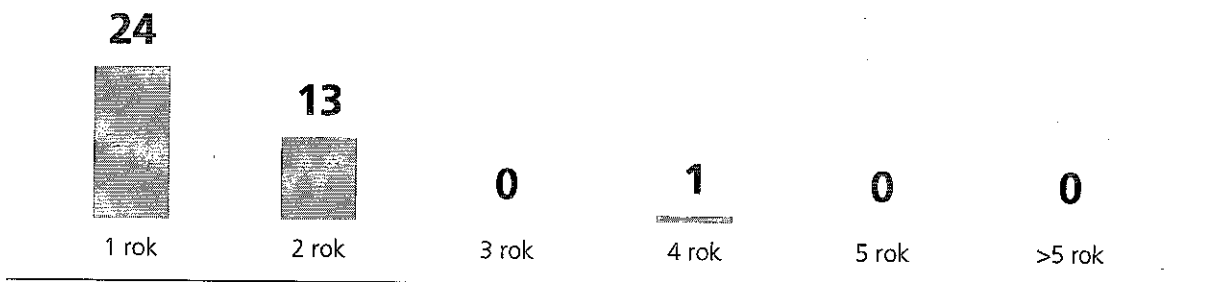
Fastigheterna bebyggdes 1940 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 558 m², varav 1 538 m² utgör lägenhetsyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



←

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av trappuppgångar	2019	Framförlit spackling och målning Fjärrvärmväxlaren läckte och behövde akut åtgärdas. Valde att byta ut plattorna i den befintliga växlaren till en bräddel av kostnaden för en ny. Skall hålla i 25 år. Var i kontakt med Kraftringen ang utbyte, men de rekommenderade oss att renovera istället.
Renovering av fjärrvärmväxlare	2019	
Reparation av tak/vind	2018	Åtgärdat fuktskada på vinden samt korrigerat plåtarbete utvändigt för att undvika att fukt tar sig in vid snöbelagt tak.
Införande av utomhusbelysning	2018	Utomhusbelysning införd på gården, längs med gången på baksidan av huset samt vid föreningens parkeringsplatser.
Byte av en tvättmaskin	2018	Byte av en trasig tvättmaskin Ny asfaltsbeläggning på föreningens parkeringsplatser
Asfaltering parkering	2017	
Införande av portkodslås	2016	Samtliga 5 portar har fått portkodslås och digitala nyckelkort har delats ut till postombud, tidningsbud, fastighetsskötare m fl
Reparation av tak	2012 - 2013	Gjort vid infästning av snörasskydd och tätat läckage samt klätt in skorstenarna med plåt
Byte av tvättmaskiner	2009	Bytt ut samtliga 4 tvättmaskiner på grund av att de var utslitna
Reparation av balkonger	2008	Blästring och rostskydd av bärande balkar. Behandling av yta med fuktspärr för att skydda mot framtida rost.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ingående el.	2019-2020	Elledningar och elcentraler kommer bytas ut inom de närmaste åren. Orsaken är att det mesta är i original sedan 1940 och att säkerheten måste beaktas.
Spolning avloppsstammar	2020	Bokat 11 feb 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV (samt bredband och telefoni som tecknas separat av lägenhetshavarna)	Com Hem
Städning och trädgårdsskötsel	Lawe's fastighetsservice

C

Övrig information

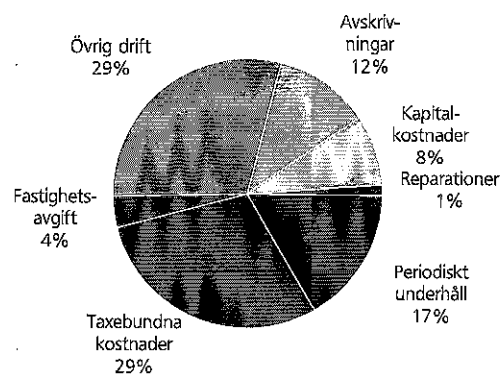
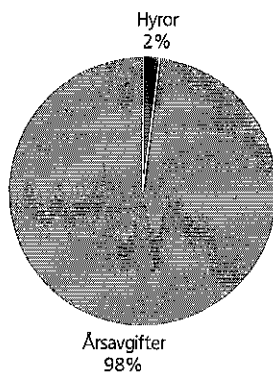
Föreningens Revisor har avlidit under verksamhetsåret. Vi har dialog med EY angående ersättare och inväntar deras information.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 538 000	2 304 585
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 315 940	1 312 871
Finansiella intäkter	13	212
Minskning kortfristiga fordringar	9 565	3 401
Ökning av kortfristiga skulder	0	14 738
	1 325 517	1 331 222
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 117 720	949 014
Finansiella kostnader	118 474	113 793
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	35 000
Minskning av kortfristiga skulder	54 322	0
	1 290 516	1 097 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 573 002	2 538 000
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	35 001	233 416

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



C

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslutat att upprätta underhållsplan med hjälp av extern expertis.

Energideklaration inkl. OVK genomförd.

Underhållsarbeten - se kapitel 3. Teknisk status

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	839	843	843	843
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 434	6 434	6 434	6 434
Elkostnad/m ² totalyta	33	27	27	23
Värmekostnad/m ² totalyta	151	156	159	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	41	56	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	73	124	170
Soliditet (%)	61	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-80	92	73	62
Nettoomsättning (tkr)	1 316	1 311	1 315	1 310

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 538 m² bostäder och 20 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 000 000	0	0	15 000 000
Upplåtelseavgifter	6 418	0	0	6 418
Fond för yttre underhåll	1 503 990	504 000	0	999 990
S:a bundet eget kapital	16 510 408	504 000	0	16 006 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-461 836	-504 000	92 239	-50 074
Årets resultat	-80 029	-80 029	-92 239	92 239
S:a ansamlad förlust	-541 865	-584 029	0	42 164
S:a eget kapital	15 968 543	-80 029	0	16 048 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-80 029
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	42 164
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-504 000
summa balanserat resultat	-541 865

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	230 000
att i ny räkning överförs	-311 865

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

↳

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 315 939	1 311 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 504
Summa rörelseintäkter		1 315 940	1 312 871
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-960 483	-790 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 104	-105 267
Personalkostnader	Not 6	-52 132	-53 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-159 788	-158 038
Summa rörelsekostnader		-1 277 508	-1 107 051
RÖRELSERESULTAT		38 432	205 820
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 474	-113 793
Summa finansiella poster		-118 461	-113 581
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-80 029	92 239
ÅRETS RESULTAT		-80 029	92 239

C

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 390 897	23 543 685
Inventarier	Not 9	22 750	29 750
Summa materiella anläggningstillgångar		23 413 647	23 573 435
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 413 647	23 573 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 995
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 397 644	1 412 820
Summa kortfristiga fordringar		1 397 644	1 420 815
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 254 948	1 206 340
Summa kassa och bank		1 254 948	1 206 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 652 592	2 627 155
SUMMA TILLGÅNGAR		26 066 239	26 200 590

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 006 418	15 006 418
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 503 990	999 990
Summa bundet eget kapital		16 510 408	16 006 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-461 836	-50 074
Årets resultat		-80 029	92 239
Summa fritt eget kapital		-541 865	42 164
SUMMA EGET KAPITAL		15 968 543	16 048 572
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 231 430	4 859 375
Summa långfristiga skulder		7 231 430	4 859 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 664 000	5 036 055
Leverantörsskulder		50 267	97 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	151 999	159 268
Summa kortfristiga skulder		2 866 266	5 292 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 066 239	26 200 590

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 291 101	1 296 307
Hyror parkering	24 923	15 163
Öresutjämning	-85	-103
	1 315 939	1 311 367

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 504
Övriga intäkter	0	0
	0	1 504

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	114 414	109 820
	Fastighetsskötsel beställning	23 789	17 339
	Snöröjning/sandning	9 167	9 882
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 150	0
	Myndighetstillsyn	13 375	0
	Gård	559	0
	Förbrukningsmateriel	2 446	341
		177 900	137 382
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	9 276
	Sophantering/återvinning	5 625	0
	Källare	8 700	0
	Lås	1 363	7 739
	Elinstallationer	0	5 085
	Fasad	2 133	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 839
	Vattenskada	0	30 968
		17 821	59 907
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	187 500	0
	VVS	42 500	0
	Elinstallationer	0	63 279
		230 000	63 279
	Taxebundna kostnader		
	El	51 120	41 756
	Värme	234 796	243 726
	Vatten	63 964	63 753
	Sopphämtning/renhållning	59 588	59 418
		409 468	408 653
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 217	18 137
	Kabel-TV	53 391	52 273
		72 608	70 410
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 686	51 116
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	960 483	790 747

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	100	0
	Tele- och datakommunikation	2 825	2 775
	Juridiska åtgärder	6 875	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 000
	Föreningskostnader	406	988
	Studieverksamhet	1 188	0
	Förvaltningsarvode	68 382	66 287
	Administration	3 433	3 911
	Konsultarvode	0	10 685
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 170
		105 104	105 267

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	12 132	13 000
		52 132	53 000

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	152 788	152 788
	Inventarier	7 000	5 250
		159 788	158 038

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 683 025	24 683 025
	Utgående anskaffningsvärde	24 683 025	24 683 025
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 139 340	-986 552
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 788	-152 788
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 292 128	-1 139 340
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 390 897	23 543 685
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 404 233	9 404 233
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 636 000	11 031 000
	Taxeringsvärde mark	10 600 000	9 945 000
		22 236 000	20 976 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 200 000	20 945 000
	Lokaler	36 000	31 000
		22 236 000	20 976 000

C

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 000	0
	Nyanskaffningar	0	35 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 000	35 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 250	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 000	-5 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 250	-5 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 750	29 750

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	40 129	40 129
	Skattefordran	39 461	41 031
	Klientmedel hos SBC	1 318 054	1 331 660
		1 397 644	1 412 820

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	999 990	806 990
	Reservering enligt stadgar	504 000	193 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 503 990	999 990

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,180 %	2 664 000	2 664 000	2020-06-28
SEB	1,550 %	2 195 375	2 195 375	2022-10-28
SEB	1,070 %	2 761 055	2 761 055	2024-10-28
SEB	0,970 %	2 275 000	2 275 000	2024-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		9 895 430	9 895 430	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 664 000	-5 036 055	
		7 231 430	4 859 375	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 895 430 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 100 000	14 100 000

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	13 000
Ränta	3 372	3 282
Avgifter och hyror	96 059	102 986
	151 999	159 268

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Den 12 feb spolades avloppsstammar. Upprättande av ny underhållsplan har påbörjats i samarbete med företaget Sustend.

Föreningens stadgar kommer att uppdateras enligt stämmobeslut (gällande justering av tidsspann för utskick av kallelse till årsstämma) inför kallelse till nästa årsstämma.

Styrelsens underskrifter

LUND den 31 / 5 - 2020



Nils Petter Bjerkås
Ledamot



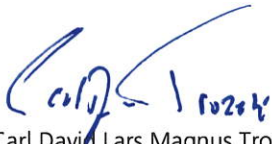
Eva Annica Siri Blomberg
Ledamot



Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh
Ledamot



Louise Josefin Segerfelt
Ledamot



Carl David Lars Magnus Trozelli
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 - 2020
Ernst & Young



Erik Mauritzson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Robbans Grannar, org.nr 769611-6891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Robbans Grannar 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 oss 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Robbans Grannar 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Malmö den 4/6 - 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor