

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älvtomta

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1997-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Väster Park Samfällighetsförening. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma bil o gångvägar, parkmark.

Styrelsen

Jan Ivar Lindén	Ordförande
Erik Karl Johan Reinholdz	Kassör
Marie-Louise Komstedt	Ledamot
Eva Birgitta Norén	Ledamot
Joakim Carl Peter Winthsol	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Joakim Carl Peter Winthsol.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Myhr

Ordinarie Extern

Öhrings PricewaterhouseCoopers

J.W.
EN
2K
V M

Valberedning

Ulla Engstrand
Cecilia Molander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STORMHATTEN 3	1998	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 3 flerbostadshus och 2 småhus.

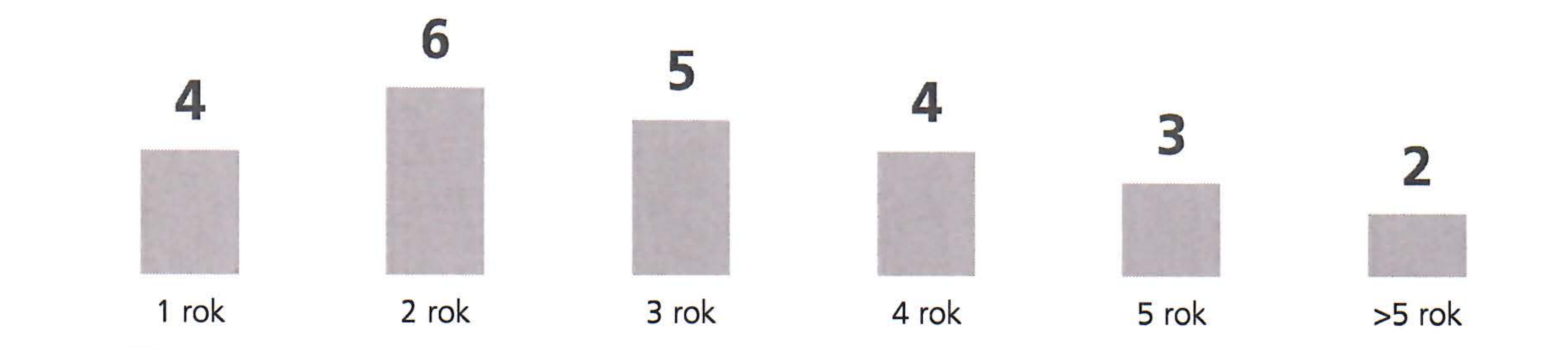
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 937 m², varav 1 937 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten notes:
J.W.
2/11
mk

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning staket	2019	Genomförs 2018-2020
Byte yttertak hus L	2019	
Målning/putsning grindstolpar	2019	Genomförs 2019-2021
Målning av fönster utvändigt	2019	
Stabilisering o riktning av staket	2019	
Plantering av fruktträd hus N/O	2019	
Byte tvättmaskin o torkskåp hus N/O	2019	
Fällning o nyplantering av björk	2018	Genomförs 2019-2021
Målning av ytterdörrar	2018	
Reparation av mindre putsskador på fasader	2018	
Byte av all gemensam belysning i trapphus, källare samt utomhus till LED belysning	2017	Genomförs 2019-2021
Byte ytterdörr M hus	2017	
Markanläggning N/O hus	2017	Genomförs 2019-2021
Markanläggning L/M	2016	
Målning yttertak hus K och L	2015	Genomförs 2019-2021
Målning yttertak M och N/O	2014	
Målning yttertak P/Q	2013	Genomförs 2019-2021
Målning Tvättstugor och källare i hus M och P/Q	2013	
Nya fönster i trapphus P/Q	2012	Genomförs 2019-2021
Tak Häng-stuprännor N/O	2011	
Tilläggsisolering vindar alla hus	2010	Genomförs 2019-2021
Utvändig målning fönster och ytterdörrar	2009	
Totalrenovering alla hus	1998 - 1999	Genomförs 2019-2021
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster utvändigt	2020	Genomförs 2019-2021
Målning av staket	2020	Genomförs 2019-2021
Översyn fällning o nyplantering av björk	2020	Succesivt efter behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Sophantering	Tekniska förvaltningen och IL Recykling AB
El & fjärrvärme	Eon
Markskötsel	Maskinringen /Lia entreprenad
Hiss	Hisscentralen/DNV
Inre städning	Hoffes städ
Ekonomisk förvaltning tom 2019	SBC
Ekonomisk förvaltning fom 2020	Egeryds Fastighetsförvaltning AB
Underhållsplan	Egeryds Fastighetsförmedling AB

Handwritten signatures and initials:
J.W.
EON
ZA
u
MK

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter

Finansiella intäkter

2019

2018

1 151 999

1 247 697

1 582 544

1 586 714

128

62

1 582 672

1 586 776

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar

Finansiella kostnader

Ökning av kortfristiga fordringar

Minskning av långfristiga skulder

Minskning av kortfristiga skulder

1 502 725

1 064 754

158 351

164 454

59 987

301 611

60 000

60 000

98 824

91 655

1 879 887

1 682 474

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

854 784

1 151 999

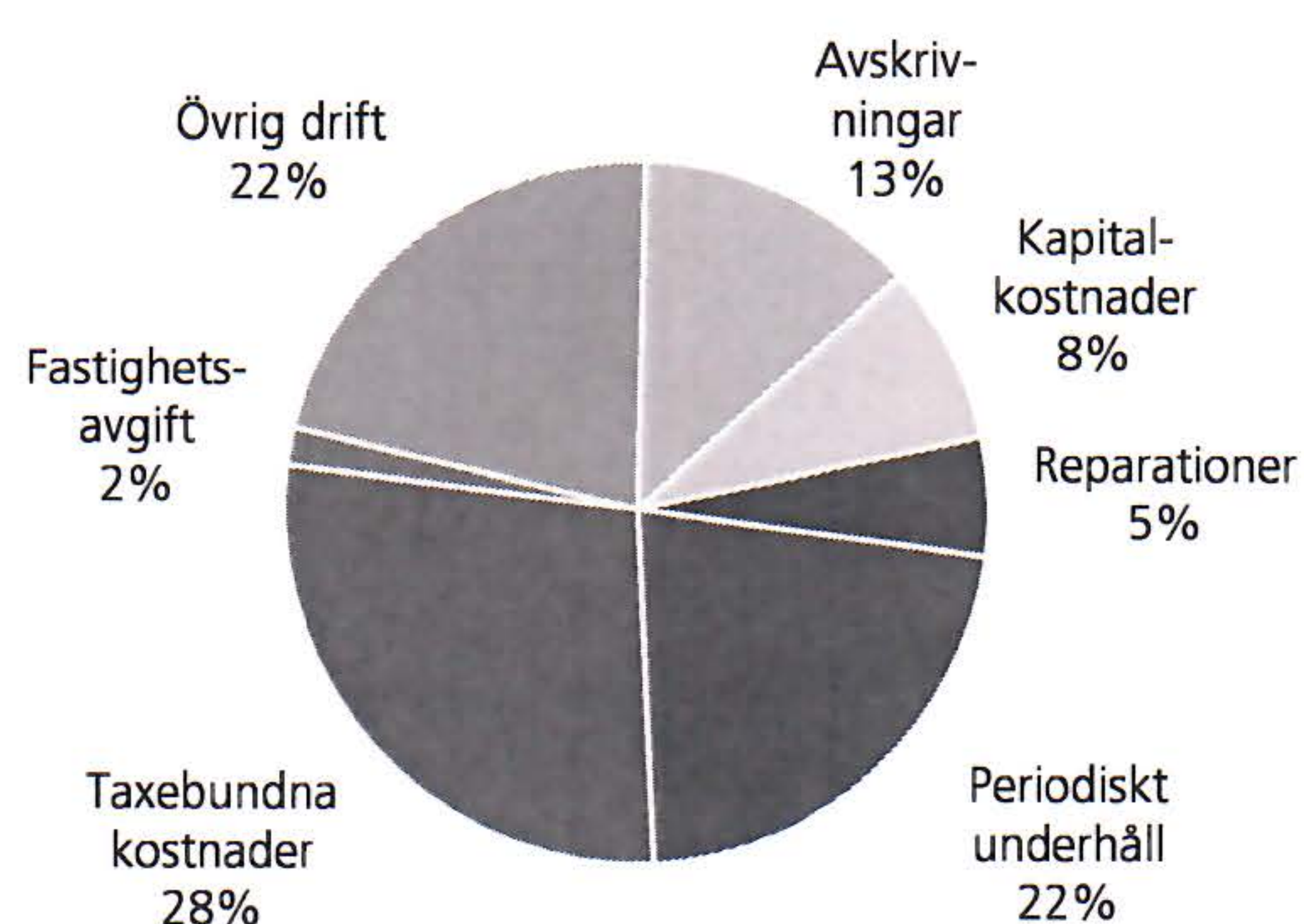
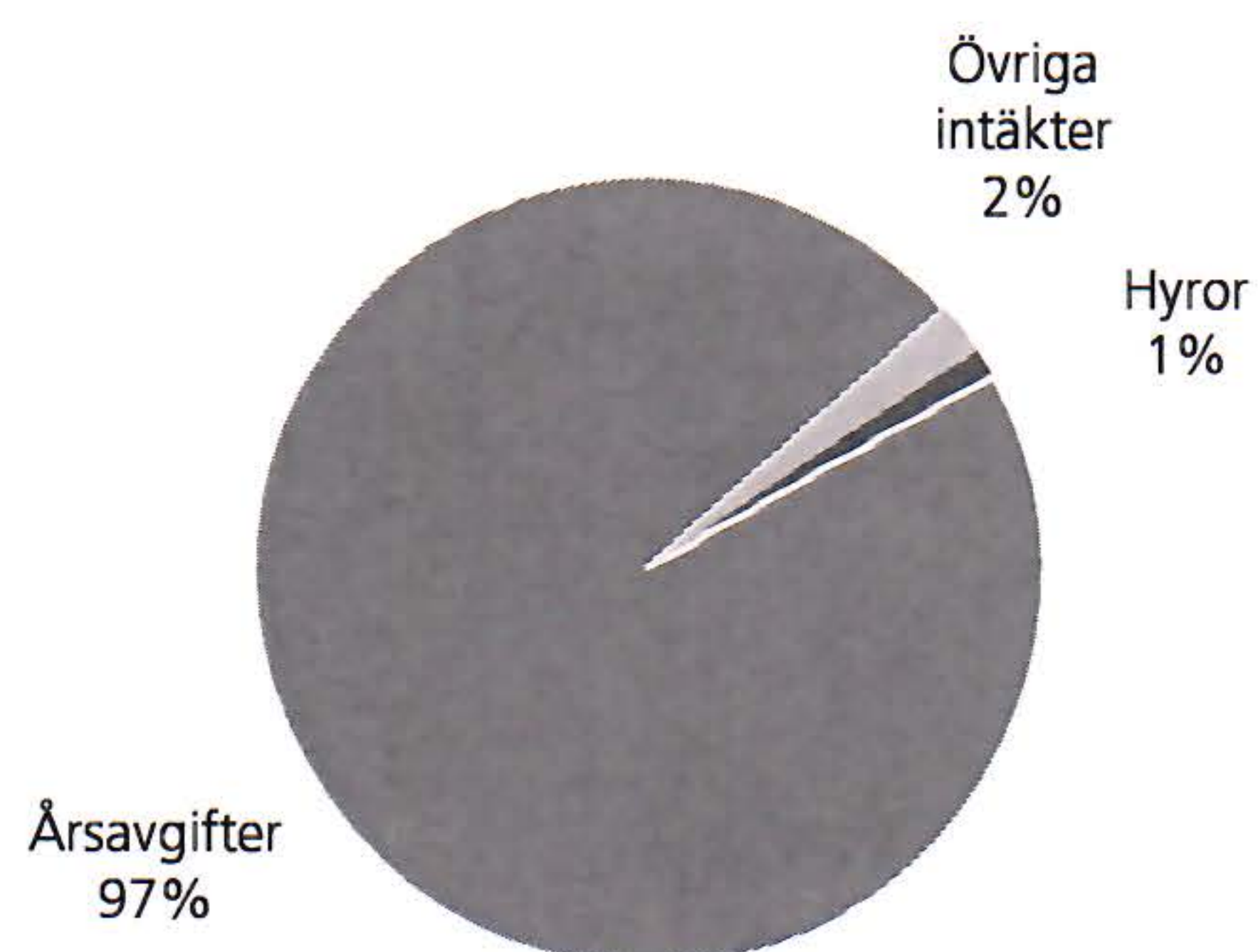
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-297 215

-95 698

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

Fördelning av intäkter och kostnader



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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Utvändig målning av fönster har utförts på hus K och L.

Yttertak utbytt i sin helhet på hus L.

Staket mot Älvtomtagatan har målats till ca 60%.

Staket mot Älvtomtagatan har riktats och stabiliserats.

Grindstolpar vid hus M har putsats och målats.

Ny tvättmaskin och torkskåp har installerats i hus N/O.

Nytt fruktträd har planterats vis hus N/O.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	789	792	783	867
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 415	6 446	6 477	6 507
Elkostnad/m ² totalyta	33	28	29	29
Värmekostnad/m ² totalyta	211	216	207	195
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	13	14	7
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	85	118	141
Soliditet (%)	47	47	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-326	110	-195	203
Nettoomsättning (tkr)	1 582	1 585	1 568	1 732

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 937 m² bostäder.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'D', 'J.W.', 'BW', 'JK', and 'L.M.'.

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	10 673 000	0	0	10 673 000
Fond för yttre underhåll	1 156 779	380 000	-17 025	793 804
S:a bundet eget kapital	11 829 779	380 000	-17 025	11 466 804
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-358 012	-380 000	127 463	-105 475
Årets resultat	-325 535	-325 535	-110 438	110 438
S:a ansamlad förlust	-683 547	-705 535	17 025	4 963
S:a eget kapital	11 146 232	-325 535	0	11 471 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-325 535
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	21 989
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-380 000
summa balanserat resultat	-683 546
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	421 755
att i ny räkning överförs	-261 791

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

Handwritten signatures and initials:
D. EN J.W. M.
Z. l.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 581 544	1 585 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	1 362
Summa rörelseintäkter		1 582 544	1 586 714
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 337 892	-944 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 465	-88 444
Personalkostnader	Not 6	-29 368	-31 851
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-247 130	-247 130
Summa rörelsekostnader		-1 749 856	-1 311 884
RÖRELSERESULTAT		-167 312	274 830
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 351	-164 454
Summa finansiella poster		-158 223	-164 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-325 535	110 438
ÅRETS RESULTAT		-325 535	110 438

DN
2/1 0
M

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 483 356	22 730 487
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 483 356	22 730 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 486 156	22 733 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 448
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	914 848	1 149 628
Summa kortfristiga fordringar		914 848	1 152 076
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		300 000	300 000
		300 000	300 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 216 848	1 454 076
SUMMA TILLGÅNGAR		23 703 004	24 187 363

Handwritten signatures and initials: *PL*, *em*, *AN*, *JW*

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 673 000	10 673 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 156 779	793 804
Summa bundet eget kapital		11 829 779	11 466 804
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-358 012	-105 475
Årets resultat		-325 535	110 438
Summa fritt eget kapital		-683 547	4 963
SUMMA EGET KAPITAL		11 146 232	11 471 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 600 000	12 425 000
Summa långfristiga skulder		6 600 000	12 425 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 825 000	60 000
Leverantörsskulder		60 412	83 318
Skatteskulder		2 677	1 871
Övriga skulder		0	26 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	68 683	119 058
Summa kortfristiga skulder		5 956 772	290 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 703 004	24 187 363

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EU J.W.", "K", and "M".

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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 529 071	1 533 321
Hyror parkering	19 910	19 468
Bredbandsintäkter	32 544	32 544
Öresutjämning	19	19
	1 581 544	1 585 352

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 000	1 362
	1 000	1 362

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	8 105	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	63 780	54 162
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 087	22 769
	Snöröjning/sandning	22 930	48 515
	Städning entreprenad	13 404	12 173
	Städning enligt beställning	6 938	0
	Sotning	0	843
	Hissbesiktning	2 887	3 350
	Gemensamma utrymmen	324	3 828
	Gård	1 932	0
	Serviceavtal	-6 257	1 988
	Förbrukningsmateriel	14 953	1 715
		137 083	149 343
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 260	27 223
	Tvättstuga	16 744	6 500
	Entré/trapphus	12 968	0
	Lås	0	396
	VVS	10 831	3 352
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 550
	Ventilation	1 044	0
	Elinstallationer	3 125	7 601
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 969	0
	Hiss	9 857	1 752
	Hus kropp utvändigt	0	22 204
	Mark/gård/utemiljö	18 459	0
	Vattenskada	2 288	0
		105 545	85 578
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	4 250	0
	Entré/trapphus	0	12 500
	Elinstallationer	0	4 525
	Tak	316 667	0
	Fönster	100 838	0
		421 755	17 025
	Taxebundna kostnader		
	El	63 046	55 073
	Värme	408 247	418 201
	Vatten	23 796	25 813
	Sophämtning/renhållning	33 986	29 644
		529 075	528 731
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 996	29 726
	Samfällighetsavgift	18 000	42 000
	Kabel-TV	61 227	59 968
	Bredband	-837	0
		111 386	131 694
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 048	32 088
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 337 892	944 459

Handwritten signatures and initials:


 76 2 12

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	300	1 226
	Tele- och datakommunikation	509	879
	Hysesförluster	0	4 000
	Revisionsarvode extern revisor	11 375	11 325
	Föreningskostnader	3 264	2 803
	Styrelseomkostnader	6 902	8 716
	Fritids- och trivselkostnader	5 053	1 885
	Förvaltningsarvode	44 918	43 548
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 313
	Administration	7 630	2 869
	Korttidsinventarier	1 804	0
	Konsultarvode	48 750	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 510	4 430
		135 465	88 444

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	4 368	6 851
		29 368	31 851

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	221 730	221 730
	Förbättringar	25 400	25 400
		247 130	247 130



 ON
 72 l m

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 154 040	27 154 040
	Utgående anskaffningsvärde	27 154 040	27 154 040
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 423 553	-4 176 423
	Årets avskrivningar enligt plan	-247 130	-247 130
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 670 684	-4 423 553
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 483 356	22 730 487
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 500 000	4 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 800 000	5 000 000
		30 600 000	23 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 600 000	23 000 000
		30 600 000	23 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 111	104 111
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 111	104 111
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 111	-104 111
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 111	-104 111
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 065	466
	Klientmedel hos SBC	852 784	1 149 999
	Avräkning förvaltare	60 999	0
	Fordringar kreditfakturor	0	-837
		914 848	1 149 628






Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Handelsbanken Multi A 15	0	300 000	307 070	300 000
		300 000	307 070	300 000

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	793 804	882 213
Reservering enligt stadgar	380 000	250 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 025	-338 409
Vid årets slut	1 156 779	793 804

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,750 %	2 625 000	2 685 000	2020-03-30
Handelsbanken	1,080 %	2 600 000	2 600 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,300 %	3 200 000	3 200 000	2020-03-04
Handelsbanken	1,050 %	4 000 000	4 000 000	2022-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		12 425 000	12 485 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 825 000	-60 000	
		6 600 000	12 425 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 125 000 kr.

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

[Handwritten signatures and initials]

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

16 000 000

16 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Ränta

7 684

7 200

Avgifter och hyror

60 999

111 858

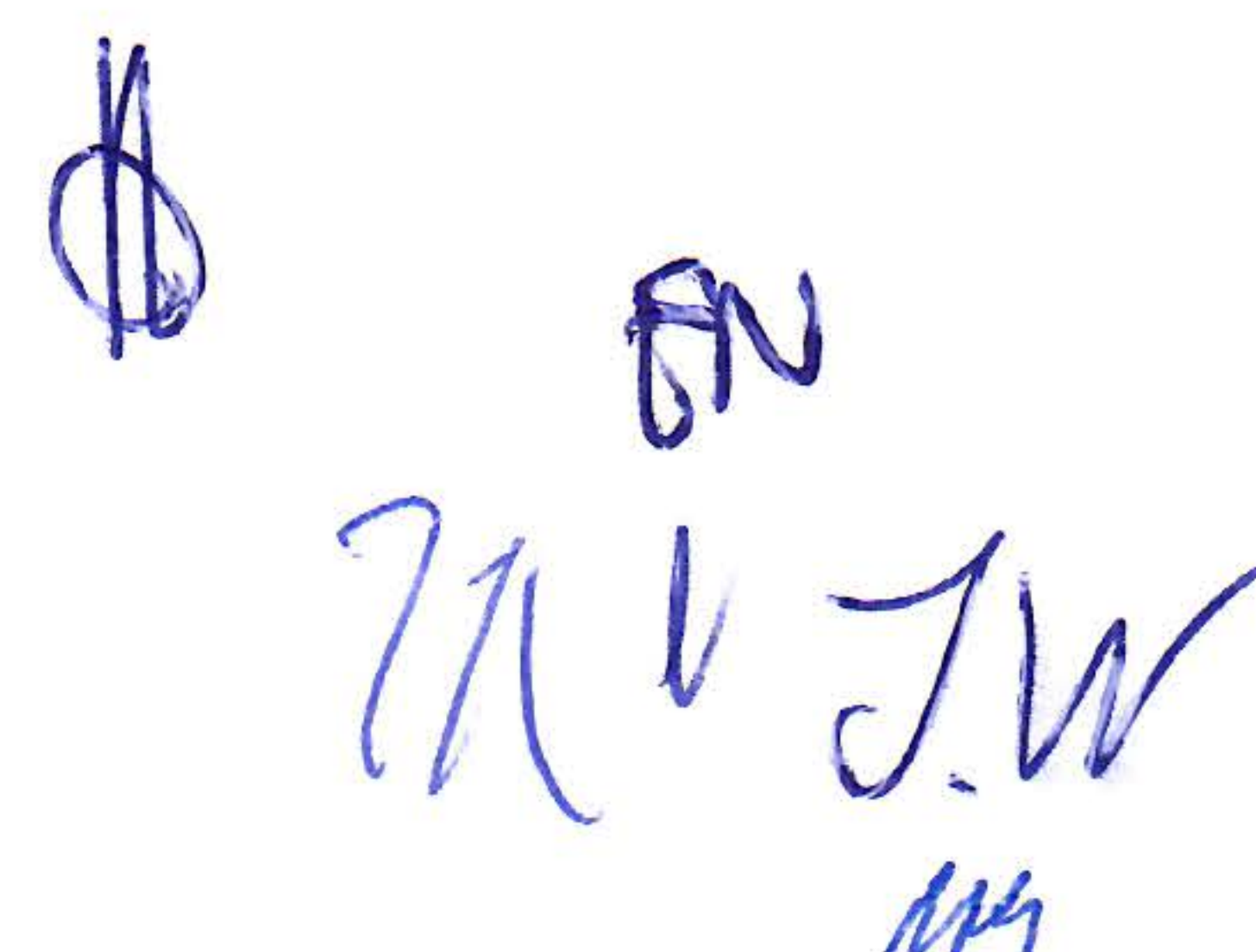
68 683

119 058

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utvändig fönstermålning fortsätter med kvarvarande hus under 2020 och 2021.

Staketet mot Älvtomtagatan målas klart 2020 och mot Karlsgatan 2021.



Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 21 / 4 2020

Jan Ivar Lindén
Ordförande



Marie-Louise Komstedt
Ledamot



Erik Karl Johan Reinholdz
Kassör



Eva Birgitta Norén
Ledamot

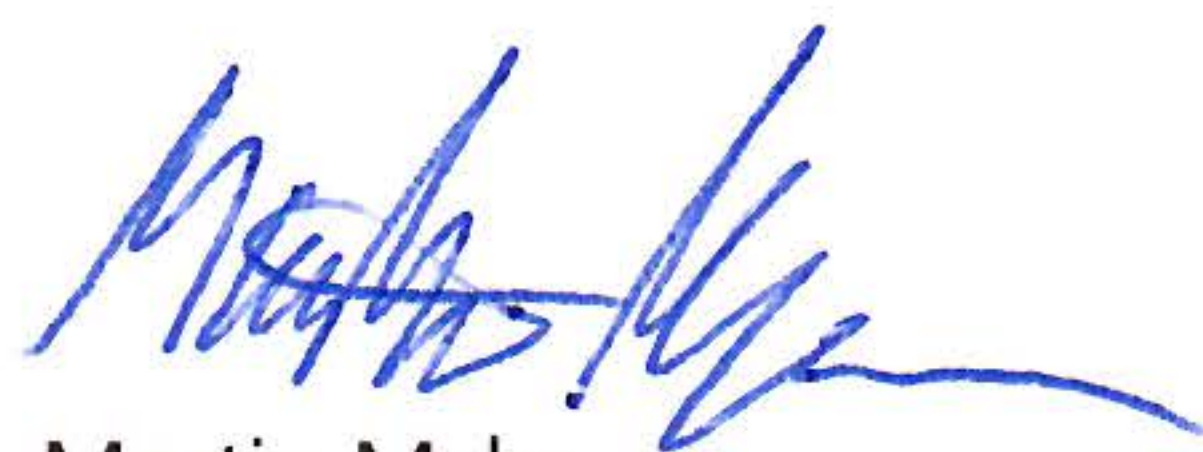


Joakim Carl Peter Winthsol
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020

Martin Myhr
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvtomta, org.nr 769602-6504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvtomta för år 2019.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 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

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Älvtomta för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Karlstad den 7 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor