

Årsredovisning

för

Brf Ladugården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ladugården registrerades hos Bolagsverket den 16 juli 1985 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 20 mars 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Fjärdingen 4:3 och 4:4 med gatadressen Rundelsgränd 8, Skolgatan 15, 17 och 19 samt Svartmangatan 6 A-D i Uppsala kommun.

På fastigheterna finns sex flerbostadshus i en till fyra våningar. Två av byggnaderna har även källare. Byggnaderna är uppförda mellan 1880-1890.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt samt en lokal med hyresrätt.

1 rum och kök	7 st
2 rum och kök	11 st
3 rum och kök	17 st
4 rum och kök	4 st
Total bostadsarea uppgår till	2 831 kvm
Total tomtarea uppgår till	2 230 kvm
Total lokalarea uppgår till	80 kvm

Byggnadernas uppvärmning är i huvudsak fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar genom Osséen försäkringsmäklare.

Genomfört underhåll

Renovering av fönster	2016
Stamrenovering	2018-2019
Renovering av kakelugnar	2019-2020
Trapphusrenovering	2020
Fasad och vindar	2020
Takrenovering	2020

Styrelsen

Till styrelse har föreningens stämma utsett:

Christian Elvhage	Ledamot
Marianne Sandberg	Ledamot
Emma Sannervik	Ledamot
Birgitta Vinje	Ledamot, avgått
Anna Bergentz	Ledamot
Niclas Hedin	Ledamot
Pär Ljunggren	Ledamot
Maya Katsumata Ling	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter:
Christian Elvhage, Marianne Sandberg samt Emma Sannervik.

Revisor

Till revisor har föreningens stämma utsett:

BOREV Revision AB	Extern revisor
-------------------	----------------

Valberedning

Till valberedning har föreningens stämma utsett:

Henryk Dolata
Emma Flygare

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Elnät	Vattenfall
Elhandel	Bodens Energi AB
Städ	Hemfrid

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har en upplåtelse och 3 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 10 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st, under året har 7 st medlemmar tillkommit och 7 st medlemmar har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 70 st.

Verksamheten under året

Föreningen har haft flera stora projekt under året. Kakelugnsprojektet fortsatte under våren och avslutades under hösten med de sista rökkanalerna och totalt finns nu 42 eldningsbara kakelugnar och 1 öppen spis. Några ventilationskanaler renoverades och två skorstenar har murats om inom projektet.

På våren startade en omfattande renovering av trapphusen. De har nu fått ett utseende och stil som matchar fastigheternas kulturella värde. Avslutningen i augusti firades av föreningens medlemmar med mingel, skumpa och en tipspromenad i trapphusen.

I slutet av sommaren fick hus 6 CD ett helt nytt stilenligt plåttak. Redan innan taket var på plats påbörjades ett nytt projekt för fasad och vindar. Vindarna isolerades med lösull vilket bl a direkt påverkade klimatet i vindslägenheterna. Samtidigt förbättrades uppgångarna till taken med nya stegar och plattformar. Huset på Rundelsgränd 8 mot Svartmangatan fick en helt ny fasad utanpå sin gamla trästomme och i samma ursprungliga unika form och färg.

Under hösten blev samtliga lägenheter godkända av den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Några mindre projekt genomfördes också bl a målning av muren mot Rundelsgränd, en ny stentrapp till cykelförrådet på stora gården samt en bergvärmestudie.

Föreningens årsstämma genomfördes Per capsulam. Som brukligt användes gårdarna för fest och sociala aktiviteter dock i mindre grupper – allt på grund av coronan. Utbrottet av Covid-19 har inte haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

Vid advent firade föreningen julstämning med ett myller av marschaller som lyste upp gårdarna tillsammans med ovanligt vackra julgranar.

Fastighetsunderhåll under året

Utgifterna för fastighetens underhåll uppgår till 3 630 000 kr, varav reparationer 81 249 kr. Av detta avser 3 511 768 kr underhållskostnader för fasad, tak, trapphus samt kakelungar som har tagits upp i balansräkningen som tillgångar och kommer att skrivas av.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 6 % den 1 april 2020. Hyran för hyreslägenheten har justerats under året. Årsavgifterna höjs med 2,5 % den 1 april 2021.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för lokaler svarar för ca 4,2 % av föreningens nettoomsättning.

Ekonomi, jämförelsetal

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 911	1 848	1 871	1 821
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-122	-482	-123	-209
Balansomslutning (tkr)	99 999	100 871	100 676	100 439
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	80,4%	79,8%	76,7%	77,0%
Bankskuld/bostadrättsyta (kr/kvm)	6 891	7 025	8 380	8 380
Årsavgift bostadsrätt (dec. kr/kvm)	640	604	604	604
Räntekänslighet (UB lån x 1% / årsavgifter)	10,9%	11,8%	13,9%	

Verksamheten under kommande år

Även övriga tak på de lägre byggnaderna behöver renoveras och en planering, prioritering och upphandling kommer att göras. Samtliga dagvattenbrunnar ska rensas. Värmekablarna på taken mot Skolgatan har varit ur bruk och ska återfå sin funktion. Ståldörrarna på lilla gården ska målas liksom staketet upp mot grannen vid Skolgatan 13. En översyn kommer att ske för både lilla och stora gården för att få till en bättre och mer ändamålsenligt planering.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Under året har föreningen amorterat 375 000 kr (1,9%) av föreningens ingående skuld 2020.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett förväntat negativt resultat för året då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden. Dock gör höga reparations och underhållskostnader underskottet större än förväntat.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelse avgift	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	80 333 500	361 533	291 269	-481 680
Disposition av 2019 års resultat	0	159 129	-640 809	481 680
Årets resultat				-122 214
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>80 333 500</u>	<u>520 662</u>	<u>-349 539</u>	<u>-122 214</u>

Förslag till resultatdisposition:

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

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-349 539 kr
Årets resultat	<u>-122 214 kr</u>
	-471 753 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	159 129 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>-630 882 kr</u>
	-471 753 kr

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER			
	2020	Not	2019	
Nettoomsättning				
Årsavgifter	1 756 341		1 661 422	
Hysesintäkt, bostäder	73 692		102 278	
Hysesintäkt, lokal	80 860	1 910 893	84 492	1 848 192
Övriga rörelseintäkter				
Hyra förråd	9 009		9 400	
Försäkringsersättning	64 060		69 077	
Övriga intäkter	61 900	134 969	4 388	82 865
SUMMA INTÄKTER		2 045 862		1 931 057

	RÖRELSENS KOSTNADER			
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-920 465	1	-1 006 331	
Administrationskostnader	-78 720		-76 424	
Fastighetsavgift	-62 161	-1 061 346 2	-60 133	-1 142 888
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-81 249		-180 140	
Underhåll	-36 983	-118 232	-151 669	-331 809
Personalkostnader		-44 095 3		-31 800
Avskrivningar, anläggningstillgångar				
Byggnader		-649 731 4		-565 093
Summa rörelsekostnader		-1 873 404		-2 071 590
RÖRELSERESULTAT		172 458		-140 533
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-294 672	-294 672	-341 147	-341 147
Summa finansiella poster		-294 672		-341 147
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-122 214		-481 680
ÅRETS RESULTAT		-122 214		-481 680

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2020		Not	2019
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	59 438 653		4	56 576 616
Egna lägenheter	1 410 000			1 410 000
Mark	38 045 000	98 893 653		38 045 000
				96 031 616
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Hyses- och avgiftsfordringar	0			0
Avräkning skatter och avgifter	37			39
Övriga fordringar	3 029			51 693
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	79 605	82 671	5	145 623
				197 355
Kassa och bank		1 022 232		4 642 515
SUMMA TILLGÅNGAR		99 998 556		100 871 486

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	79 199 500			79 199 500
Ej inbetald insats	-1 410 000			-1 410 000
Upplåtesleavgifter	2 544 000			2 544 000
Yttre reparationsfond	520 662	80 854 162		361 533
				80 695 033
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-349 539			291 269
Årets resultat	-122 214	-471 753		-481 680
				-190 411
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		14 500 000	6	19 183 500
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	4 683 500		6	375 000
Leverantörsskulder	179 771			552 798
Egna skatteskulder	5 259			5 042
Övriga kostfristiga skulder	4 000			0
Upplupna kostnader	108 195		7	98 058
Förskottsinsbetalda hyror/avg	135 422	5 116 147		152 466
				1 183 364
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		99 998 556		100 871 486

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut resultatförs eventuellt restvärde och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. På mark görs inga avskrivningar då nyttjandeperioden bedöms vara obegränsad.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider används:

Byggnader:

- Stomme: 120 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Utifrån byggnadens ålder och skick anses att värde endast kvarstår i byggnadens stomme, varför hela anskaffningsvärdet lagts på stomme och byggnaden skrivs av över 120 år.

Fönsterreovering	15 år
Renovering av hyresrätt	15 år
Stamreovering	40 år
Fasad och vindar	40 år, 2 månader under 2020.
Trapphus	20 år, 3 månader under 2020.
Tak	40 år, 5 månader under 2020.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade fastigheten genom sk. bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 88 699 805 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	79 376	77 752
Fastighetsskötsel, övrigt	26 114	10 576
Städ	13 829	11 050
Besiktningar	7 535	68 640
El	82 196	87 548
Värme	447 869	475 869
Vatten	107 395	83 382
Sophämtning	56 453	51 826
Försäkring	61 864	60 300
Extern revision	12 838	12 125
Förbrukningsinventarier	6 041	4 287
Juridiskt rådgivning	0	40 625
Övriga fastighetskostnader	18 955	22 351
SUMMA	920 465	1 006 331

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1965 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2019 uppgick till maximalt 1.377 kr/lgh och för 2020 maximalt 1.429 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler, 1 % av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret.

Löner och arvoden

	2020	2019
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	35 000	25 000
Övriga arvoden	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	35 000	25 000
Sociala avgifter	9 095	6 800
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	44 095	31 800

NOT NR 4

Fjärdingen 4:3 och 4:4

	2020	2019
Taxeringsvärde:	53 043 000	53 043 000
Byggnadsvärde	28 205 000	28 205 000
Markvärde	24 838 000	24 838 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	53 043 000	53 043 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	52 400 000	52 400 000
Lokaler	643 000	643 000

Bokfört värde:

	2020	2019
Byggnader/Egna lägenheter	55 202 890	55 202 890
Anskaffning under året	0	0
Anskaffningsvärde	55 202 890	55 202 890

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 146 779	-1 686 755
Årets avskrivningar	-460 024	-460 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 606 803	-2 146 779
Utgående restvärde enligt plan	52 596 087	53 056 111
Fönsterrenovering	877 142	877 142
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	877 142	877 142
Ingående ackumulerade avskrivningar	-189 139	-130 663
Årets avskrivningar	-58 476	-58 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 615	-189 139
Utgående restvärde enligt plan	629 527	688 003
Renovering av hyresrätt, kök	109 623	109 623
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	109 623	109 623
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 528	-1 220
Årets avskrivningar	-7 308	-7 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 836	-8 528
Utgående restvärde enligt plan	93 787	101 095
Stamrenovering	3 771 367	0
Omfört från pågående arbeten	0	3 140 223
Uppfört under året	0	631 144
Anskaffningsvärde	3 771 367	3 771 367
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 285	0
Årets avskrivningar	-94 284	-39 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 569	-39 285
Utgående restvärde enligt plan	3 637 798	3 732 082
Renovering av trapphus	0	0
Uppfört under året	1 639 248	0
Anskaffningsvärde	1 639 248	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-20 490	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 490	0
Utgående restvärde enligt plan	1 618 758	0
Renovering av fasad och vindar	0	0
Uppfört under året	932 875	0
Anskaffningsvärde	932 875	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 887	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 887	0
Utgående restvärde enligt plan	928 988	0

Renovering av tak	0	0
Uppfört under året	505 137	0
Anskaffningsvärde	505 137	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-5 262	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 262	0
Utgående restvärde enligt plan	499 875	0
Renovering av kakelugnar	0	0
Omfört från pågående arbeten	409 325	0
Uppfört under året	434 508	0
Anskaffningsvärde	843 833	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	843 833	0
Pågående arbeten	409 325	3 140 223
Uppfört under året, kakelugnar	0	409 325
Omfört till ren. kakelugnar	409 325	0
Omfört till stamrenovering	0	-3 140 223
Utgående restvärde enligt plan	0	409 325
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	60 848 653	57 986 616
Varav egna lägenheter	1 410 000	1 410 000

NOT NR 5	Förutbet.kostn./uppl.intäkter	
	2020	2019
Förutbetalda försäkringspremier	20 712	20 441
Förutbetald fastighetsskötsel	20 063	19 844
Förutbetald renhållning	24 020	23 611
Förutbetalt medlemskap	5 380	5 270
Förutbetalt vatten och avlopp	9 430	7 380
Övriga förutbet.kost./uppl.intäkter	0	69 077
SUMMA	79 605	145 623

NOT NR 6	Skulder kreditinstitut		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2021-01-27	0,980%	4 683 500
Stadshypotek	2023-04-30	1,890%	5 000 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,970%	5 000 000
Stadshypotek	2025-04-30	2,160%	4 500 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			19 183 500
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			4 683 500
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			4 683 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			14 500 000
Beräknad låneskuld 2025.12.31			19 183 500

NOT NR 7

Upplupna kostnader

	2020	2019
Upplupen räntekostnad	48 065	51 063
Beräknat revisionsarvode	13 000	12 300
Beräknat syrelsearvode	35 000	25 000
Beräknade sociala avgifter	11 000	7 850
Övriga upplupna kostnader	1 130	1 845
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	108 195	98 058

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	2020	2019
Fastighetsinteckningar	40 920 000	40 920 000

NOT NR 9

Eventualförpliktelser

	2020	2019
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT NR 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala den 5/4-21



Christian Elvhage



Marianne Sandberg



Emma Sannervik



Anna Bergentz



Niclas Hedin



Pär Ljunggren

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2021



TOMAS ERICSON

Auktoriserad revisor

BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ladugården, org.nr 716401-3752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ladugården för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ladugården för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Uppsala den 29 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor