

Årsredovisning för Brf Luthagen 63:6

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Luthagen 63:6 registrerades 2002-05-16. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa genom Bolander & Co. Föreningen har även tecknat en tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 hyresrätt.

2 rum och kök	2 st	112 m ²
3 rum och kök	4 st	364 m ²
4 rum och kök	16 st	1 776 m ²
5 rum och kök	2 st	252 m ²
Garage	23 st	
Lokaler	2 st	
Total bostadsarea uppgår till		2 504 m ²
Total tomtarea uppgår till		1 048 m ²

Föreningen äger fastigheten Luthagen 63:6 med gatuadressen Luthagesplanaden 23 A-B i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 flerbostadshus i 6 våningar med hel källare och vind. Byggnaden är uppförd 1980.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Säkerhetsdörrar samt postfack	2006
Nytt låssystem	2008
OVK-besiktning	2009
Ny hiss i 23 A	2009
Byte av byggnadens ventilationsaggregat	2009
Utvändig målning av fönsterbågar, balkongpanel, panel på huskropp, takfot samt vindskivor	2011

Handwritten signature and initials:
FL
CBH

Renovering av ett badrum i en hyreslägenhet	2013
Installation av porttelefon samt passagesystem	2014
Installation av motorstyrda rökluckor	2014
Utbyte av golvmattor, kyl och frys i en hyreslägenhet samt utbyte av två trinetter i den andra hyreslägenheten	2015
Renovering av balkongerna mot Luthagsesplanaden	2016
Byte av två ventiler och termostater i garaget	2016
Totalrenovering av föreningens tvättstuga	2017
Renovering av föreningslokalen samt inköp av möbler	2017
Byte av en luftvärmare i garaget	2017
Byte av en luftvärmare i garaget och nedmontering av undertaket i garaget efter rek. från Bjerking.	2018
Ny belysning har monterats i garaget och träfasaden på översta våningsplanet har målats.	2018
Renovering av ytskikten i en hyreslägenhet, golv/väggar	2019
Utrivning och torkning av en fuktskada i fastigheten	2019
Målning av entrédörrar	2020

Styrelsen

För tiden 1 januari - 27 augusti 2020.

Crispin Ek	Ordförande
Bim Walldén	Vice ordförande
Christina Barck-Holst	Sekreterare
Liselott Taxén	Suppleant
Fredrik Larsson	Suppleant

För tiden 27 augusti - 31 december 2020.

Fredrik Larsson (1 år)	Ordförande
Liselott Taxén (1 år)	Vice ordförande
Christina Barck-Holst (1 år)	Sekreterare
Crispin Ek (1 år)	Ledamot
Bim Walldén (1 år)	Ledamot

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB
Jutta Billström

Revisor
Revisorssuppleant

Valberedning

Under året har styrelsen agerat som valberedning.

Stämman och sammanträden

Föreningen valde att senarelägga årsstämman p g a pandemin. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-27. Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Riksbyggen (fastighetsskötsel och städ), KONE (hiss- & larmservice och garageportservice), Vattenfall Eldistribution (elnät), Bodens Energi (el), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Uppsala Vatten och Ragn Sells (renhållning), Uppsala Vatten (vatten och avlopp), Com Hem (kabel-TV och internet), Certego (nyckelservice), Trygg-Hansa (försäkringar), Upplands Brandservice (kontroll och underhåll av brandsläckare), VVE-Teknik (ventilation & värme) och Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning).

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har en överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Antal medlemmar vid årets början var 38. Under året har ingen medlem tillkommit och 1 medlem har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 37.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 122 676 kr, varav reparationer 16 545 kr.

De största åtgärderna under året avser:

Målning av portar	58 750 kr
Filter, 9st	18 839 kr
Takarbeten	12 875 kr

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Värme (MWh)	193	258	262	254	242	224
Vatten (kbm)	2 536	2 628	2 726	2 797	2 767	2 594
EI (kWh)	51 069	51 445	49 492	50 737	46 928	44 542

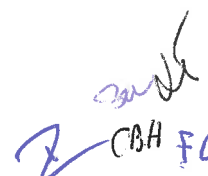
Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 0,8% från 1 januari 2020. Hyran för hyreslägenheten justerades enligt överenskommelse mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 584	1 559	1 546	1 568
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	-65	-416	-55
Balansomslutning (tkr)	27 259	27 477	27 872	29 713
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	92,9%	91,8%	90,8%	86,6%
Bankskuld i kr/m ² bostadsrättsyta	678	807	935	1 469
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	518	514	508	508
Räntekänslighet *)	1,3%	1,6%	1,8%	

*) Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1% höjning av räntan på föreningens lån.


CBA FL

Verksamheten under året

Upsala Plåtslageri har bytt trasiga takpannor och lagat ett antennfäste samt ett trasigt takfönster.

Entréportarna har målats.

Simtuna Bygg & Betong har åtgärdat problem med avrinningen från fyra balkonger mot Luthagesplanaden

En trasig glasruta i Entrédörren till 23A har bytts.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen avser att fortsätta att underhålla fastigheten på ett ansvarsfullt sätt.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Föreningen har tidigare upprättat en underhållsplan som föreningen har för avsikt att revidera 2021.

Föreningen har under året amorterat 310 000 kr (15,9%) av föreningens ingående skuld 2020.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- -tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 754 658	515 034	31 577	-64 954
Disposition av 2019 års resultat		-115 889	50 935	64 954
Årets resultat				79 419
Belopp årets utgång	<u>24 754 658</u>	<u>399 145</u>	<u>82 512</u>	<u>79 419</u>

Förslag till resultatdisposition:

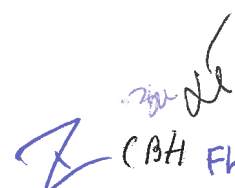
Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	82 512
Årets resultat	<u>79 419</u>
	161 931

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	140 500
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-71 625
till balanserat resultat överföres	<u>93 056</u>
	161 931


CBH FL

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
Årsavgifter	1 249 128		1 239 216	
Hyresintäkter	334 792	1 583 920 1	319 864	1 559 080
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		3 191		3 210
SUMMA INTÄKTER		<u>1 587 111</u>		<u>1 562 290</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-734 614	2	-766 642	
Administrationskostnader	-58 640		-56 936	
Fastighetsskatt/-avgift	-46 536	-839 790 3	-45 288	-868 866
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-16 545		-83 580	
Planerat underhåll	-106 131	-122 676	-140 819	-224 399
Personalkostnader		-54 366 4		-42 919
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad	-474 930	5	-474 930	
Inventarier	0	-474 930	0	-474 930
RÖRELSERESULTAT		95 349		-48 824
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	-15 930		480	
Räntekostnader	0	-15 930	-16 610	-16 130
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		79 419		-64 954
ÅRETS RESULTAT		<u>79 419</u>		<u>-64 954</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
<u>TILLGÅNGAR</u>				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnad	19 110 109	5	19 585 039	
Mark	7 070 390		7 070 390	
Inventarier	0	26 180 499	0	26 655 429
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avräkning skatter och avgifter	75		75	
Förtutbet kostnader/uppl intäkter	80 029	80 104	76 140	76 215
Kassa och bank		998 857		744 887
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>27 259 460</u>		<u>27 476 531</u>	

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	21 007 600		21 007 600	
Upplåtelseavgifter	3 747 058		3 747 058	
Yttre reparationsfond	399 145	25 153 803	515 034	25 269 692
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	82 512		31 577	
Årets resultat	79 419	161 931	-64 954	-33 377
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		0	7	1 636 811
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1 636 811		7	310 000
Leverantörsskulder	114 747			117 063
Egna skatteskulder	3 912			3 779
Personalens källskatt	15 000			14 250
Sociala avgifter	9 366			5 419
Upplupna kostnader	22 314		8	20 288
Förskottsinsbetalda hyror/avg	141 576	1 943 726		132 606
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	<u>27 259 460</u>			<u>27 476 531</u>

Handwritten signature and initials
2 CBH de
FE

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.

Fr o m detta år redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått någon indikation på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	ca 1,72% per år (i genomsnitt)
Ventilation	6,68% per år
Balkongrenovering	2,50% per år
Renovering tvättstuga	4,00% per år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	<u>Hysesintäkter</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hyra, bostäder	103 332	100 984
Hyra, garage	179 310	167 880
Hyra, lokaler	47 350	46 200
Hyra, förråd	<u>4 800</u>	<u>4 800</u>
SUMMA	<u>334 792</u>	<u>319 864</u>

Handwritten signature and initials:
COH
FL

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel och städ	126 052	124 728
Fastighetsskötsel, extra tjänster	19 245	16 751
Besiktningar	0	4 350
Hiss	27 461	66 043
Serviceavtal	22 202	14 716
El	80 627	81 574
Värme	205 313	219 980
Vatten	75 744	74 298
Sophämtning	47 056	43 434
Försäkring	41 993	40 319
Kabel-TV	40 574	36 868
Revisionsarvode	12 863	11 938
Övriga förvaltningskostnader	<u>35 484</u>	<u>31 643</u>
SUMMA	<u>734 614</u>	<u>766 642</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1980 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 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Styrelsen	45 000	37 500
Övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	45 000	37 500
Sociala avgifter	<u>9 366</u>	<u>5 419</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>54 366</u>	<u>42 919</u>

NOT NR 5

Luthagen 63:6

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxeringsvärde:	46 824 000	46 824 000
Byggnadsvärde	25 024 000	25 024 000
Markvärde	<u>21 800 000</u>	<u>21 800 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>46 824 000</u>	<u>46 824 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	45 600 000	45 600 000
Lokaler	1 224 000	1 224 000

Handwritten signature
CAH

Bokfört värde:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Byggnader	23 868 795	23 868 795
Ingående avskrivningar	-5 413 602	-5 001 835
Årets avskrivningar	<u>-411 767</u>	<u>-411 767</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 825 369</u>	<u>-5 413 602</u>
Ventilation 2010	500 000	500 000
Ingående avskrivningar	-334 000	-300 600
Årets avskrivningar	<u>-33 400</u>	<u>-33 400</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-367 400</u>	<u>-334 000</u>
Balkongreovering 2016	840 516	840 516
Ingående avskrivningar	-73 545	-52 532
Årets avskrivningar	<u>-21 013</u>	<u>-21 013</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-94 558</u>	<u>-73 545</u>
Renovering tvättstuga 2017	218 750	218 750
Ingående avskrivningar	-21 875	-13 125
Årets avskrivningar	<u>-8 750</u>	<u>-8 750</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-30 625</u>	<u>-21 875</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>19 110 109</u>	<u>19 585 039</u>

NOT NR 6

Förutbet kostn./uppl intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Trygg-Hansa	36 295	34 734
Com Hem	11 731	9 893
Riksbyggen	31 513	31 513
Telia	<u>490</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>80 029</u>	<u>76 140</u>

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejustering</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2021-01-22	0,69%	<u>1 636 811</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>1 636 811</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års omsättning			-1 636 811
SUMMA LÅNGFRISTIG LÅNESKULD			<u>0</u>
Beräknad låneskuld 2025-12-31			86 811

CBH 05
FL

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Upplupen räntekostnad	2 227	2 869
Upplupen revisionskostnad	12 800	12 350
Upplupna driftskostnader	<u>7 287</u>	<u>5 069</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>22 314</u>	<u>20 288</u>

NOT NR 9

Ställda säkerheter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsinteckningar	13 062 772	13 062 772

NOT NR 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte kommer att ha en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat 2021.

Uppsala den 28 / 4 2021

FREDRIK LARSSON
Fredrik Larsson

Christina Barck-Holst
Christina Barck-Holst

Crispin Ek
Crispin Ek

Liselott Taxén
Liselott Taxén

Bim Walldén
Bim Walldén

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 16 maj 2021

TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisör
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luthagen 63:6, org.nr 769608-3554

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Luthagen 63:6 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 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 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 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 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. 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 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 Luthagen 63:6 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 revisionsssed 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 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.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt min bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Uppsala den 16 maj 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor