

Årsredovisning

2018-08-01 – 2019-07-31

Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet

Org nr 769626-9021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-08-01 – 2019-07-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 746 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-05.

Föreningens fastighet, Dragarbrunn 7:11, bebyggdes 1969 av Landstinget Uppsala Län och är belägen i Uppsala kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2016-05-31 av Lantz Invest AB för ombildning till bostadsrättsförening.

På fastigheten finns 1 st bostadshus fördelat på:

49 lägenheter varav:

3st	1 rum och kök, bostadsrätt	
35 st	2 rum och kök, bostadsrätt	
8 st	2 rum och kök, hyresrätt	
3 st	3 rum och kök, bostadsrätt	Total bostadsyta: 2 877,4 kvm

3 lokaler varav:

1 st hyreskontrakt

2 st bostadsrätt

Total lokalyta: 1 049 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1969.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-01-31 bestått av:

Ordinarie	Bo Johan Wigfeldt Kirtisiri Casie Chetty Tim Nordh Lena Mattsson	Ordf. Skr. Kassör
Suppleanter	Anna Lewis Kerstin Olsson	avflyttad 2019-08-31

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Patrik Spets	BDO
Suppleant	Utses av BDO	

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, som en del i Riksbyggen.

Fastighetsskötsel och tekniska förvaltningen har ombesörjts av Sweax AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 80 244 kronor.

Pga vattenskada i de två lokalerna, pågår ett omfattande återställningsarbete, ett försäkringsärendet, i fastigheten och är inte färdigställt innan räkenskapsårets avslut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Återställandet av lokalerna efter vattenskadan pågår även efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 (7) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 (3) st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 59 (60) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	3 019	2 961	2 640	667
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-946	-1 091	-1 387	56
Soliditet (%)	62,3	62,6	63,1	63,3
Kassalikviditet (%)	120,8	133,3	173,3	111,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	270	270	270	45
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	585	315	45	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	461	419	414	395
Lån kronor per kvm yta	11 659	11 730	11 906	11 252

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Total yta 3926,4 kvm, lgh yta 2877,4 kvm / korrigerat i bokslutet 20190731

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 934 759	0	315 000	-1 645 576	-1 095 295
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			270 000	-270 000	
Balanseras i ny räkning				-1 095 295	1 095 295
Årets resultat					-945 915
Belopp vid årets utgång	82 934 759	0	585 000	-3 010 871	-945 915

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 010 872
årets förlust	-945 915
	-3 956 787
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	270 000
i ny räkning överföres	-4 226 787
	-3 956 787

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

Resultaträkning	Not	2018-08-01 -2019-07-31	2017-08-01 -2018-07-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 018 624	2 961 241
Övriga rörelseintäkter		6 459 977	1 019 452
Summa rörelseintäkter		9 478 601	3 980 693
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-8 399 097	-3 082 148
Övriga externa kostnader	5	-267 198	-345 509
Personalkostnader	6	-91 665	-89 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 081 043	-987 341
Summa rörelsekostnader		-9 839 003	-4 504 692
Rörelseresultat		-360 402	-523 999
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	21 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 513	-587 838
Summa finansiella poster		-585 513	-566 631
Resultat efter finansiella poster		-945 915	-1 090 629
Resultat före skatt		-945 915	-1 090 629
Skatter			
Övriga skatter		0	-4 666
Årets resultat		-945 915	-1 095 295

Balansräkning	Not	2019-07-31	2018-07-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	124 296 775	125 360 462
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	156 204	173 560
Summa materiella anläggningstillgångar		124 452 979	125 534 022
Summa anläggningstillgångar		124 452 979	125 534 022
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		714 190	449 970
Övriga fordringar	9	2 423 019	2 441 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	108 762	124 606
Summa kortfristiga fordringar		3 245 970	3 016 290
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 016	11 016
Summa kassa och bank		11 016	11 016
Summa omsättningstillgångar		3 256 986	3 027 305
SUMMA TILLGÅNGAR		127 709 965	128 561 327

Balansräkning	Not	2019-07-31	2018-07-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 934 759	82 934 759
Yttre reparationsfond		585 000	315 000
Summa bundet eget kapital		83 519 759	83 249 759
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 010 872	-1 645 576
Årets resultat		-945 915	-1 095 295
Summa fritt eget kapital		-3 956 786	-2 740 872
Summa eget kapital		79 562 973	80 508 887
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	45 447 036	45 778 000
Övriga skulder		3 000	3 000
Summa långfristiga skulder		45 450 036	45 781 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	330 964	277 008
Leverantörsskulder	13	932 723	477 949
Skatteskulder		232 689	343 494
Övriga skulder	14	574 325	508 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	626 256	664 605
Summa kortfristiga skulder		2 696 957	2 271 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 709 965	128 561 327

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - stomme och grund	0,83%
Byggnad - stammar	3,04%
Byggand - värme och sanitet	2,86%
Byggnad - inre väggar och trapphus	2,5%
Byggnad - el	3,33%
Byggnad - fönster	20%
Byggnad - yttertak	4%
Maskiner	10%

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-08-01	2017-08-01
	-2019-07-31	-2018-07-31
Hysesintäkter bostäder	596 133	593 388
Hysesintäkter lokaler	273 495	269 595
Hysesintäkter garage och p-platser	334 870	271 520
Hysesintäkter övriga	42 935	3 428
Årsavgifter bostäder	1 583 434	1 640 108
Årsavgifter lokaler	223 664	200 004
Övriga ersättningar och intäkter	4 918	6 420
Rabatter årsavgifter bostäder/lokaler	0	-20 402
Försäkringsersättningar	6 419 152	1 016 632
	9 478 601	3 980 693

Not 3 Underhållskostnader

	2018-08-01	2017-08-01
	-2019-07-31	-2018-07-31
Löpande reparationer	80 244	228 245
Planerat underhåll	-492	24 548
	79 752	252 793

Not 4 Driftkostnader

	2018-08-01	2017-08-01
	-2019-07-31	-2018-07-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	340 883	161 819
Obligatorisk ventilationskontroll	0	4 274
Besiktning / Serviceavtal	19 185	9 655
Yttre skötsel / Snöröjning	72 292	61 369
Fastighetsel	364 569	310 483
Uppvärmning	404 458	422 630
Vatten	13 505	165 611
Sophämtning	101 839	80 228
Fastighetsförsäkring	49 841	48 013
Självrisk/reparation försäkringsskador	6 486 242	1 068 028
Kabel-TV / Internet	54 951	51 687
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	144 037	169 953
Arvode teknisk förvaltning	267 543	275 604
	8 319 345	2 829 354

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-08-01	2017-08-01
	-2019-07-31	-2018-07-31
Administration, kontor och övrigt	41 390	11 245
Revisionsarvode	34 983	52 247
Förvaltningsarvode	76 089	72 264
Övriga externa tjänster/kostnader	95 110	241 847
Övriga förbrukningsinventarier/material	31 030	7 681
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	-11 464	159 100
Befarade förluster på hyres- o avgiftsfordringar	60	-198 875
	267 198	345 509

Not 6 Personalkostnader

	2018-08-01	2017-08-01
	-2019-07-31	-2018-07-31
Styrelsearvoden	69 750	68 250
Lagstadgade sociala avgifter	21 915	21 444
	91 665	89 694

Not 7 Byggnader och mark

	2019-07-31	2018-07-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	83 395 675	83 395 675
Mark	44 047 982	44 047 982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 443 657	127 443 657
Ingående avskrivningar	-2 083 195	-1 095 854
Årets avskrivningar	-1 063 687	-987 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 146 882	-2 083 195
Utgående redovisat värde	124 296 775	125 360 462
Taxeringsvärden byggnader	40 770 000	41 600 000
Taxeringsvärden mark	37 611 000	23 444 000
	78 381 000	65 044 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-07-31	2018-07-31
Ingående anskaffningsvärden	173 560	
Inköp		173 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 560	173 560
Årets avskrivningar	-17 356	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 356	0
Utgående redovisat värde	156 204	173 560

Not 9 Övriga fordringar

	2019-07-31	2018-07-31
Avräkning skattekonto	170 177	234 590
Skattefordringar	0	14 430
Andra kortfristiga fordringar	0	1 016 632
Avräkningskonto klientmedel	2 252 842	1 176 062
	2 423 019	2 441 714

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-07-31	2018-07-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 762	124 606
	108 762	124 606

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-07-31	Lånebelopp 2018-07-31
Stadshypotek	1,25	Löpande	10 958 128	11 013 752
Stadshypotek	1,20	2020-06-01	10 903 616	11 013 752
Stadshypotek	1,25	2022-06-01	10 958 128	11 013 752
Stadshypotek	1,47	2020-06-01	10 958 128	11 013 752
Stadshypotek	1,40	Löpande	2 000 000	2 000 000
			45 778 000	46 055 008
Kortfristig del av långfristig skuld			-330 964	-277 008

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 123 180 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-07-31	2018-07-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Not 13 Leverantörsskulder

	2019-07-31	2018-07-31
Leverantörsskulder	932 723	65 293
Preliminärregistrerade leverantörsfakturor	0	412 656
	932 723	477 949

Not 14 Övriga skulder

	2019-07-31	2018-07-31
Mervärdesskatt	24 614	0
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-5 463	-4 872
Källskatter	20 474	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	21 444	0
Övriga kortfristiga skulder	513 256	513 256
	574 325	508 384

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-07-31	2018-07-31
Upplupna löner och arvoden	149 800	148 300
Upplupna sociala avgifter	47 067	46 596
Upplupna räntekostnader	93 967	93 625
Förskottsbetalda hyror och avgifter	200 173	178 085
Periodisering hyresintäkter	47 315	46 585
Upplupna uppvärmningskostnader	15 896	21 967
Upplupna elavgifter	19 363	23 675
Upplupna reparationer och underhåll	12 676	61 772
Beräknat arvode för revision	40 000	44 000
	626 257	664 605

Uppsala 2019- 12 -30



Bo Johan Wigfeldt
Ordförande



Kirtisiri Casie Chetty



Tim Nordh



Lena Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats 30 december 2019



Patrik Spets
Auktoriserad revisor
BDO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet
Org.nr. 769626-9021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet för räkenskapsåret 2018-08-01 -- 2019-07-31.

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 juli 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 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. 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 Bostadsrättsförening Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet för räkenskapsåret 2018-08-01 -- 2019-07-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 revisionsred 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 30 december 2019



Patrik Spets
Auktoriserad revisor