allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Storgatan Tolv

769634-3511

Räkenskapsåret

2019-05-01 - 2020-04-30

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storgatan Tolv, 769634-3511 får härmed avge årsredovisning för 2019-05-01 - 2020-04-30.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.
Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-29 och förvärvade 2017-11-22 fastigheten Skolgården 17. Bostadsrättsföreningen byggde under 2018 om det befintliga huset till 31 st bostadsrättslägenheter och 3 st hyresrättslokaler. Fastighetens bostadsrätter har adresserna Storgatan 12A-C.
Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening. Fullförsäkring är tecknad hos Gjensidige.

Styrelsesammansättning (sedan ordinarie stämma 2019-10-28)

Ordförande:
Linus Skjutar Apell

Ordinarie ledamöter
Björn Berglund
Ebba Detlofsson
Charbel Gourie
Bo Wallströmer

Suppelanter
Lina Adolfsson
Karolina Brånsgård
Robin Krantz Svensson

Revisor
Claes-Göran Rapp, Grant Thornton.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Besart Demaku och Elsie Berglund.

Firmateckning
Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden
Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden efter ordinarie årsstämman som hölls den 28 oktober 2019.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser
Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 41 st fördelat på 31 lägenheter. Under verksamhetsåret har 2 överlåtelser skett.

Kabel-TV och bredband
Föreningen har kabel-TV och bredband kopplat till Örebro stadsnät. Tecknas individuellt av medlemmarna.
Försäkringar
Fastigheten är fullförsäkrad i Gjensidige. Föreningen står för bostadsrättstillägget åt medlemmarna.

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skolgården 17
Adress: Storgatan 12 A-C
Byggnadsyta: 1 680 kvm bostadslägenhetsyta, 326 kvm lokalyta. Total yta 2 006 kvm.
Byggår: 1910
Ombyggnadsår: 1943, 1954, 1959, 1987, 1998 och 2017-2018
Markareal: 846 kvm, ägs av föreningen
Taxeringsvärde: 45 215 000 varav byggnadsvärde 34 045 000 kronor

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 10 stycken
2 rum och kök: 16 stycken
3 rum och kök: 5 stycken
Antal lägenheter: 31 stycken
Lokaler upplåtna med hyresrätt: 3 stycken, storlek (ca kvm) 87 kvm, 117 + 50 KV, 115 kvm, samtliga för närvarande uthyrda.
Parkering: på gården finns 6 st p-platser, Extern uthyrning av 4 st garageplatser samt 2 p-platser, finns i närliggande område.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	FF Fastighetsservice AB
Elnät	E.ON Energilösningar AB
Ellevarantör	E.ON Energilösningar AB
Lokalvård	FF Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	E.ON Energilösningar AB
Fastighetsskötsel	FF Fastighetsservice AB
Sophämtning	Örebro Kommun tekniska förvaltningen och Ragnsells AB
Vatten och avlopp	Örebro Kommun tekniska förvaltningen
Porttelefon	Mediateknik
Renhållning trottoar Storgatan	Örebro Kommun tekniska förvaltningen
Extern Parkering	Q-park AB
Hiss	Inget serviceavtal för hiss finns. Besiktning görs återkommande av Hisscentralen i Närke AB

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Överlämning från byggentreprenad
Under verksamhetsåret har byggentreprenaden lämnat över till medlemmarna i föreningen. En ny styrelse valdes i samband med senaste årsstämman 19-10-28.

Omförhandling av lån
Styrelsen har sedan senaste årsstämman 19-10-28 omförhandlat föreningens gemensamma lån och förflyttat en del av lånen från Danske Bank till Handelsbanken.

Fastighetsunderhåll
Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:
- Reparation av lås på grind
- Lagning av spricka på fasad innergården
- Lagning av vattenläcka tak (försäkringsärende)
- Åtgärd av vattenläcka från innegård till källaren i samband med kraftigt regn

Förestående arbeten
Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under det kommande eller de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger bland annat upprättad underhållsplan.

- Åtgärda punkter från hissbesiktning (pågående)
- Se över mätare för individuell mätning av vatten, el, värme, då det uppkommit att några varit ur funktion (pågående)
- **Två-års besiktning skall utföras med god tid innan 2020-10-12**
- Underhållsarbete balkonger mot Storgatan
- Asbestsanering i källaren, E.ON ska stå för kostnaden

Årsavgifter
Avgifterna för bostäder är oförändrade. Inga avgiftshöjningar är planerade i nuläget. Varje bostadsrättsinnehavare betalar för sin egen förbrukning av el, värme och vatten. Kostnaden varierar beroende på årstid. Utöver det är kostnad för kabel-TV/bredband och hemförsäkring.

Lån
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 815 500 kr. Under året har föreningen amorterat 252 000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 98.år.

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Flerårsöversikt

	2019/2020	*2018/2019*	*2017/2018*
Nettoomsättning	1 525 369	1 518 499	124 264
Resultat efter finansiella poster	-649 418	181 109	-81 108
Soliditet, %	72	68	1
Balansomslutning	90 414 473	96 883 579	90 821 983
Årsavgift per kvm	433	449	74
Lån per kvm	14 771	14 921	25 595
Elkostnad per kvm	76	88	-
Värmekostnad per kvm	128	136	-

Då inflyttning skedde under 2018/2019 är jämförbarheten bristande mellan räkenskapsåren.

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Fritt eget kapital*
Belopp vid årets början	65 775 000		-81 108	181 109
Resultat disp enligt stämmobeslut			181 109	-181 109
Årets resultat				-649 418
Belopp vid årets slut	**65 775 000**		**100 001**	**-649 418**

Resultatdisposition

	Belopp i SEK
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	100 001
Årets resultat	-649 418
Totalt	-549 417
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	45 215
Balanseras i ny räkning	-594 632
Summa	-549 417

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Resultaträkning

Belopp i SEK	*Not*	*2019-05-01-2020-04-30*	*2018-05-01-2019-04-30*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 525 369	1 153 498
Övriga rörelseintäkter		-	365 001
Summa rörelseintäkter		1 525 369	1 518 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-683 424	-879 145
Övriga externa kostnader	*4*	-183 381	-311 772
Avskrivningar		-896 576	-
Summa rörelsekostnader		-1 763 381	-1 190 917
Rörelseresultat		-238 012	327 582
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-411 424	-146 705
Summa finansiella poster		-411 424	-146 705
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		18	232
Resultat efter finansiella poster		-649 418	181 109
Årets resultat		-649 418	181 109

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Balansräkning

Belopp i SEK	*Not*	*2020-04-30*	*2019-04-30*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	90 070 924	90 967 500
Summa materiella anläggningstillgångar		90 070 924	90 967 500
Summa anläggningstillgångar		90 070 924	90 967 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 396
Övriga fordringar		18	2 590 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 905	305 041
		24 923	2 897 972
Kassa och bank			
Kassa och bank		318 626	3 018 107
Summa kassa och bank		318 626	3 018 107
Summa omsättningstillgångar		343 549	5 916 079
SUMMA TILLGÅNGAR		90 414 473	96 883 579

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Balansräkning

Belopp i SEK	*Not*	*2020-04-30*	*2019-04-30*
EGET KAPITAL OCH SKULDER	*1*		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		65 775 000	65 775 000
Summa bundet eget kapital		65 775 000	65 775 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		100 001	-81 108
Årets resultat		-649 418	181 109
Summa fritt eget kapital		-549 417	100 001
Summa eget kapital		65 225 583	65 875 001
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*6,7*	24 562 500	24 814 500
Summa långfristiga skulder		24 562 500	24 814 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	252 000	252 000
Leverantörsskulder		24 642	12 400
Skulder till koncernföretag		-	5 579 791
Skatteskulder		84 300	98 537
Övriga skulder		79 195	73 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 253	177 578
Summa kortfristiga skulder		626 390	6 194 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 414 473	96 883 579

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Rodovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar med ett belopp belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar
Immaterielle 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. Följande avskrivningstid tillämpas från och med 2019-05-01:

Grund och stomme	100 år
Fasad	30 år
Tak	30 år
Fönster	50 år
Värme (värmepanna)	50 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Styr och övervakning	15 år
Hiss	25 år

Skatt
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsförening (äkta bostadsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuel skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning
Totala tillgångar

Årsavgift per kvm
Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Lån per kvm
Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Elkostnad per kvm
Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Värmekostnad per kvm
Summan av värmekostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-05-01-2020-04-30	*2018-05-01-2019-04-30*
Hyresintäkter lokal	450 284	398 457
Hyresintäkter p-platser	81 447	
Hyresintäkter garage	33 250	
Årsavgifter bostäder	727 261	755 039
Varmvatten	20 347	
Kallvatten	19 574	
El	116 149	
Värme	75 974	
Kravavgifter	1 080	
Öresutjämning	3	2
Summa	**1 525 369**	**1 153 498**

Not 3 Driftskostnader

	2019-05-01-2020-04-30	*2018-05-01-2019-04-30*
Fastighetsskötsel	26 385	91 107
Städning	33 375	186 976
Hiss	16 805	
Bevakning		103 971
Reparation och underhåll	55 451	11 100
El	127 285	147 544
Värme	214 944	229 271
Vatten	29 640	29 418
Renhållning	67 446	
Snöröjning	9 794	
Försäkringspremier	43 049	37 608
Kabel-TV	17 100	
Fastighetsskatt	42 150	42 150
Summa	**683 424**	**879 145**

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-05-01-2020-04-30	*2018-05-01-2019-04-30*
Hyra lokal		60 739
Hyra garage	56 281	
Förbrukningsinventarier		2 220
Förbrukningsmaterial		3 659
Annonsering		1 000
Inkassokostnader	1 465	
Telefon	4 146	1 675
Data		18 449
Av/nedskrivna kundfordringar	-1 180	-
Revisionsarvoden	24 200	16 850
Förvaltningsarvode	36 696	
Övriga förvaltningskostnader	19 031	46 464
Redovisningstjänster	38 399	149 625
Konsultarvoden		3 200
Bankkostnader	4 343	7 891
Summa	**183 381**	**311 772**

Not 5 Byggnader och mark

	2020-04-30	*2019-04-30*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	90 967 500	67 384 813
-Nyanskaffningar		23 582 687
Vid årets slut	90 967 500	90 967 500
Ackumulerade avskrivningar		
-Årets avskrivning	-896 576	-
Vid årets slut	-896 576	-
Redovisat värde vid årets slut	**90 070 924**	**90 967 500**
Bokfört värde byggnader	57 322 624	58 219 200
Bokfört värde mark	32 748 300	32 748 300
Redovisat värde vid årets slut	90 070 924	90 967 500

Not 6 Långfristiga skulder

	löptid	*ränta %*	*2020-04-30*	*2019-04-30*
Danske Bank 1383-01-54135	3-mån	1,15	237 500	9 951 000
Danske Bank 1383-01-54143	2021-12-30	1,50	5 038 500	15 115 500
Danske Bank 1383-01-54151	2023-12-29	2,15	5 038 500	-
Stadshypotek 40903	2023-03-30	1,16	7 250 000	-
Stadshypotek 40904	2025-03-30	1,2	7 250 000	-
			24 814 500	**25 066 500**
Avgår kortfristig del inom 1 år			-252 000	-252 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-1 008 000	-1 008 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-23 554 500	-23 806 500
			-24 814 500	**-25 066 500**

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-04-30	*2019-04-30*
Fastighetsinteckningar	24 200 000	30 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Örebro 2020-

Linus Skjutar Apell
Styrelseordförande

Björn Berglund

Ebba Detlofsson

Charbel Gourie

Bo Wallströmer

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Claes-Göran Rapp, Grant Thornton
Auktoriserad revisor

Assently: 950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Följande handlingar har undertecknats den 10 juli 2020

ÅR Brf Storgatan Tolv 2019-2020.pdf
(101199 byte)
SHA-512: c9142d5a5b60f560dd0dcd6d2f95e953dd337
1f29e77f1d33c9672372717896111d865cbcaa234f6780
574e653cf1b0de1a901da9e877a4b909c535231073d65

Handlingarna är undertecknade av

2020-07-10 11:08:01 (CET)

Linus Skjutar Apell

linus.skjutar@gmail.com
94.191.136.194
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-07-10 11:40:56 (CET)

Björn Berglund

info@storgatantolv.se
31.3.152.30
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-07-10 12:03:25 (CET)

Ebba Detlofsson

ebba.detlofsson@hotmail.com
94.191.138.107
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-07-10 12:08:05 (CET)

Charbel Gourie

charbel.gourie@hotmail.com
81.94.170.250
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-07-10 13:43:27 (CET)

Bo Erik Sune Wallströmer

bo.wallstromer@gmail.com
195.34.84.205
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-07-10 14:12:12 (CET)

Claes-Göran Rapp

claes-goran.rapp@se.gt.com
88.131.44.131
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av **Assently**

ÅR Brf Storgatan Tolv 2019 2020

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
950d6e42a822a8dce528cf23a6f3ab56d6f24a4f664ec151a933d3d8f328b8cb9f4cd8ecc24dedd3c01958b92f72980e96d235ce5d2e2b33a80415ffaf2ec850

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Storgatan Tolv
Org.nr. 769634-3511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Storgatan Tolv för räkenskapsåret 2019-05-01 -- 2020-04-30.

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 30 april 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. 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 Storgatan Tolv för räkenskapsåret 2019-05-01 – 2020-04-30 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 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 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.

Örebro den 10 juli 2020

Claes-Göran Rupp
Auktoriserad revisor