

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Viktor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

##### Styrelsen

Sanna Johanna Elfström	Ordförande
Jennie Maria Barron	Sekreterare
Ebba Sophie Margareta Dahlén	Kassör
Megan Lindsay Case	Ledamot

Konstanin Andreev	Suppleant
Emma Wännström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	BOREV Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	------------------------

##### Valberedning

Gunilla Hultén

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.  
Extra stämma hölls 2019-10-24

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 12:3	1946	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

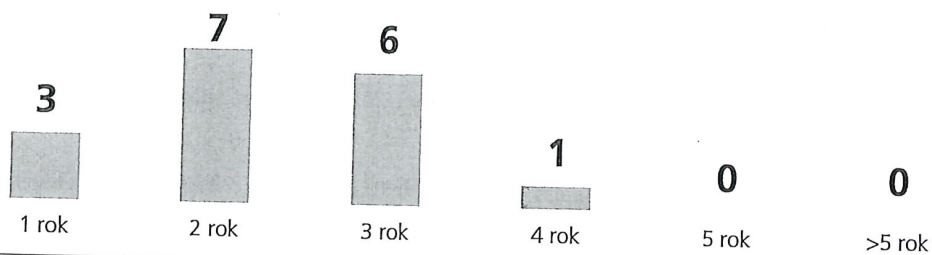
Fastigheten bebyggdes 1946 - 1947 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 080 m<sup>2</sup>, varav 1 080 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Tvättstuga

Hobbyrum

Cykelrum

### Kommentar

Samlingslokal med kök och  
möjlighet till övernattnig.  
Bokningsbar tvättstuga, torkrum  
och mangelrum.  
Lokal med redskap med möjlighet  
att utföra enklare snickerier.  
Rum där föreningens medlemmar  
kan ställa sina cyklar.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av takfot	2019	
Dagvattenbrunnar	2017	Filmning och rensning
Tvättstuga	2015	Utbyte av gamla maskiner
Trapphus	2012	Målning och renovering
Parkering	2011	Anläggning av parkering. Åtta parkeringsplatser står nu till medlemmarnas förfogande.
Säkerhetsdörrar	2011	Installation av nya säkerhetsdörrar
Samlingslokal	2007	Nytt kök, parkettgolv, målning av väggar och tak
Tak	2005	Omläggning av tak 1993, ommålning 2005
Balkongdörrar	2004	Nya balkongdörrar
Fönster	2004	Nya treglasfönster
Spa/bastu	2004	Arbete påbörjades då golvbrunnar och golvwärme installerades
Elstambyte	2003	
Rörstambyte	2003	
Ventilation	1998	Tätning och underhåll
Ytterdörrar	1993	Nya ytterdörrar
Fasad	1993	Omputsning av fasad
Källare	1993	Renovering
Balkonger	1993	Renovering
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Byte av radiatorventil, värme	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV / Internet	Comhem
Trappstädning	Jobero Städ & Fastighetstjänst
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning, trädgårdsskötsel etc	Jobero fastighetstjänst
Ekonomisk förvaltning	SBC Svergies BostadsrättsCentrum AB

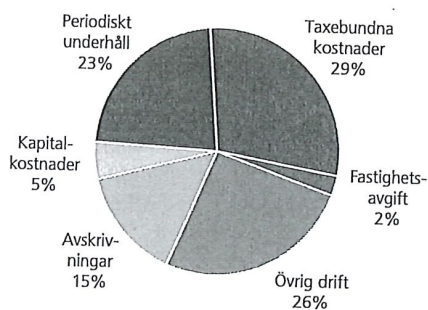
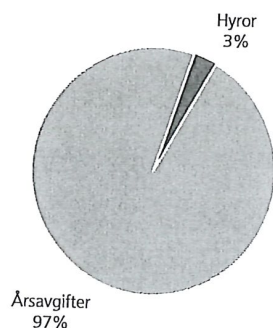
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>659 462</b>	<b>491 862</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	808 323	764 052
Finansiella intäkter	11	18
Minskning kortfristiga fordringar	70	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 023	19 282
	<b>809 427</b>	<b>783 352</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	736 089	519 928
Finansiella kostnader	44 630	31 824
Minskning av långfristiga skulder	64 000	64 000
	<b>844 719</b>	<b>615 752</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>624 170</b>	<b>659 462</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-35 292</b>	<b>167 601</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret  
Målning av takfot

Puts av fasad

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	725	684	711	720
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 785	2 844	2 903	2 978
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	32	32	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	162	162	157	153
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	25	22	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	29	47	46
Soliditet (%)	19	21	19	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-106	79	11	44
Nettoomsättning (tkr)	808	764	792	802

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 080 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	115 000	0	0	115 000
Fond för yttre underhåll	650 212	129 700	0	520 512
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>765 212</b>	<b>129 700</b>	<b>0</b>	<b>635 512</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	68 568	-129 700	78 731	119 536
Årets resultat	-105 972	-105 972	-78 731	78 731
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-37 404</b>	<b>-235 672</b>	<b>0</b>	<b>198 268</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>727 808</b>	<b>-105 972</b>	<b>0</b>	<b>833 780</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-105 972
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	198 267
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 700
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-37 405</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
att i ny räkning överförs

208 650
<b>171 245</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	808 203	763 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>808 323</b>	<b>764 052</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-641 879	-443 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 044	-65 401
Personalkostnader	Not 6	-26 166	-10 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 587	-133 587
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-869 676</b>	<b>-653 515</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-61 353</b>	<b>110 537</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 630	-31 824
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 619</b>	<b>-31 806</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-105 972</b>	<b>78 731</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-105 972</b>	<b>78 731</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 239 505	3 373 092
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 239 505</b>	<b>3 373 092</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 241 505</b>	<b>3 375 092</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	566 625	601 987
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>566 685</b>	<b>602 047</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		64 586	64 586
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>64 586</b>	<b>64 586</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>631 270</b>	<b>666 632</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 872 776</b>	<b>4 041 725</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		115 000	115 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	650 212	520 512
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>765 212</b>	<b>635 512</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		68 568	119 536
Årets resultat		-105 972	78 731
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-37 404</b>	<b>198 268</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>727 808</b>	<b>833 780</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 471 700	1 503 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 471 700</b>	<b>1 503 700</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 535 700	1 567 700
Leverantörsskulder		38 863	50 049
Skatteskulder		967	2 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	97 738	84 346
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 673 268</b>	<b>1 704 245</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 872 776</b>	<b>4 041 725</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Bastu	25 år	25 år
Stambyte	67 år	67 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	783 017	738 696
Hyror parkering	25 200	25 200
Öresutjämning	-14	36
	<b>808 203</b>	<b>763 932</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Övriga intäkter	120	120
	<b>120</b>	<b>120</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel/entreprenad	76 025	75 429
	Gemensamma utrymmen	0	1 401
	Sophantering	0	885
	Gård	594	2 863
	Serviceavtal	6 084	5 942
	Förbrukningsmateriel	994	753
		<b>83 697</b>	<b>87 273</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	1 000
	Lås	251	2 939
	Ventilation	1 558	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 286
	Tak	0	5 415
	Mark/gård/utemiljö	0	2 950
		<b>1 809</b>	<b>17 590</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	137 500	0
	Fasad	71 150	0
		<b>208 650</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	34 307	34 585
	Värme	175 375	175 002
	Vatten	33 765	26 746
	Sophämtning/renhållning	22 345	23 297
		<b>265 793</b>	<b>259 630</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 923	17 252
	Markhyra/vägavgift/avgäld	936	0
	Kabel-TV	39 663	39 339
		<b>58 522</b>	<b>56 591</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>23 409</b>	<b>22 729</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>641 879</b>	<b>443 813</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	1 225
	Tele- och datakommunikation	501	483
	Revisionsarvode extern revisor	11 156	10 937
	Föreningskostnader	630	388
	Styrelseomkostnader	9 750	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 063
	Förvaltningsarvode	39 340	38 140
	Administration	1 313	2 518
	Konsultarvode	1 113	6 488
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 240	4 160
		<b>68 044</b>	<b>65 401</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	19 998	8 000
	Sociala kostnader	6 168	2 713
		<b>26 166</b>	<b>10 713</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 480	3 480
	Förbättringar	130 107	130 107
		<b>133 587</b>	<b>133 587</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 196 473	6 196 473
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 196 473</b>	<b>6 196 473</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 823 381	-2 689 794
	Årets avskrivningar enligt plan	-133 587	-133 587
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 956 968</b>	<b>-2 823 381</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 239 505</b>	<b>3 373 092</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	122 000	122 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	6 400 000
		<b>18 400 000</b>	<b>14 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 400 000	14 200 000
		<b>18 400 000</b>	<b>14 200 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	168 883	168 883
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>168 883</b>	<b>168 883</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-168 883	-168 883
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-168 883</b>	<b>-168 883</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	7 040	7 110
	Klientmedel hos SBC	559 585	594 877
		<b>566 625</b>	<b>601 987</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	520 512	477 912
	Reservering enligt stadgar	129 700	42 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>650 212</b>	<b>520 512</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,230 %	1 503 700	1 535 700	2020-11-09
Nordea	1,700 %	1 503 700	1 535 700	2023-10-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 007 400</b>	<b>3 071 400</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 535 700	-1 567 700	
		<b>1 471 700</b>	<b>1 503 700</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 687 400 kr.

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

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	17 999	8 000
Sociala avgifter	5 655	2 514
Ränta	6 537	3 844
Avgifter och hyror	67 547	69 988
	<b>97 738</b>	<b>84 346</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning

Energideklaration

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 30 / 3 2020



Sanna Johanna Elfström  
Ordförande



Jennie Maria Barron  
Sekreterare



Ebba Sophie Margareta Dahlén  
Kassör



Megan Lindsay Case  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2020



Tomas Jonasson  
Extern revisor

W. J. ...



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viktor, org.nr 717600-2413

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viktor för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 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 för föreningen.

### 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 på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Viktor för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

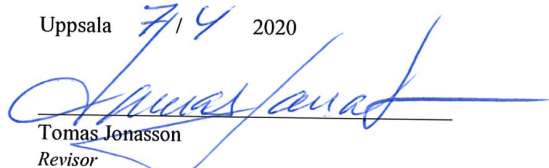
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala 7/4 2020



Tomas Jonasson  
Revisor