

Årsredovisning

Brf Sysslomansgatan 7

Org.nr 769622-2418

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

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7 registrerades 2011.06.20.

Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen ingår i det frivilliga moms-systemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av el.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fjärdingen 10:6 med gatuadressen Sysslomansgatan 7 i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförd 1964, men har värdeår 2011. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fyra våningar.

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

1 rum med kokskåp/kök	51 st	1 431 m ²
Total bostadsarea uppgår till		1 431 m ²
Total lokalarea uppgår till		751 m ²
Total tomtarea uppgår till		745 m ²

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. Föreningen har inte tecknat något kollektivt bostadsrättstillägg.

Genomfört underhåll

Byggnation av 51 st lägenheter	2011
Uppgradering av befintligt brandlarm	2013
Ny fotocellsridå har installerats i hissen.	2015
Installation av individuell elmätning	2018

Styrelse för tiden 1 jan. - 14 sept.

Pontus Berganäs	Ordförande
Torsten Ek	Ledamot
Sandra Kjellberg	Ledamot
Fredrik Roglar	Ledamot
Mats Runesson	Ledamot
Mikaela Würtz	Ledamot
Maria Eugenia Cisternas	Suppleant

Styrelse för tiden 14 sept. - 31 dec.

Pontus Berganäs	Ordförande
Sandra Kjellberg	Ledamot
Hans Hovmöller	Ledamot
Frida Forssell	Ledamot
Elsa Antonsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pontus Berganäs
Sandra Kjellberg

Revisor

BOREV Revision AB Extern revisor

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020.09.14.
Föreningen valde att senareläggare årsstämman pga av pandemin.
Styrelsen har under 2020 haft 10 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2020.

Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Fastighetsskötsel och trappstäd: Sweax AB
- Hisservice: Uppsala Lyftservice AB
- Hissbesiktning: Kiwa Inspecta
- Elnät: Vattenfall Eldistribution AB
- Elhandel: Bodens Energi
- Fjärrvärme: Vattenfall AB
- Bredband och TV: Telenor
- Brännbara och komposterbara sopor: Uppsala Vatten
- Återvinning övrigt: SUEZ Recycling AB
- Service brandlarmsanläggning: Siemens AB
- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Mediator AB
- Mätinsamling individuell el: Infometric AB
- Service kylanläggning i Uppsala Bokhandel: Edekyll & Värme AB
- Service ventilationsanläggning: BT Ventilation
- Entrémattor, under vintern: AB Företagsmattor

Överlåtelser

Under året har 8 st (8 st föregående år) lägenheter överlåtit.
Föreningen hade 90 medlemmar vid årets början och 93 st vid årets slut.
Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.
Föreningen har också fastställt en policy som tillåter juridisk person som ägare under förutsättning att aktieägare eller aktieägares barn ska bo i lägenheten samt att föreningen inte riskerar att betraktas som ett oäkta bostadsföretag.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 53.842 kr (reparationskostnader).

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Varje lägenhet/hyresgäst debiteras för sin faktiska förbrukning av kall- och varmvatten i efterskott 1 ggr/kvartal.

Hyresintäkter

Hyresintäkter svarar för 43% av föreningens totala intäkter.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	2 665	2 645	2 448	2 328
Resultat efter fin.poster tkr	-11	50	-121	-26
Balansomslutning tkr	99 560	100 238	100 462	100 833
Soliditet*	71%	70%	71%	71%
Bankskuld kr/kvm boyta	19 584	19 864	20 143	20 370
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	841	841	841	801
Räntekänslighet**	23,3%	23,6%	23,9%	

*Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

** Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

Verksamheten under 2020

Under 2020 har arbetet med den egna anslutningen fortsatt efter att ha blivit försenat p.g.a. Uppsala VA:s egna renoveringar. Anslutningspunkten har flyttats närmare fastigheten av Uppsala VA och under våren 2021 förväntas den egna anslutningen vara på plats.

Vidare har dem tidigare ägarna till Palermo överlåtit hyreskontraktet, efter godkännande av styrelsen, till en ny ägare som driver restaurangen i samma anda. Hyreskontraktet är i stora delar detsamma som omförhandlades under 2020, men med några få tillkomna villkor till fördel för föreningen. Hyresavtalet med Uppsala Bokhandel har omförhandlats och signerats. Avtalet löper under kommande tre år. Förhandlingen har resulterat i större hyresintäkter om ca 12 % för föreningen.

Härutöver har löpande underhåll skett och även andra uppgraderingar såsom bl.a. att dörren till soprummet har utrustats med ett lås, nya större kärl för plast och kartong samt tydligare skyltar för källsortering. Energideklarationen har även utförts och utan anmärkning.

Verksamheten under kommande år

Under hösten 2020 har restaurang Palermos toaletter drabbats av en vattenskada. IF är kontaktade och kommer att täcka hela renoveringen utan åldersavdrag. Toaletterna har rivits och avfuktas nu under februari 2021, där återuppbyggnaden kommer att ske i slutet på februari–början på mars.

Föreningen har beställt en OVK-besiktning som kommer att utföras under februari 2021. Härtill kommer en radonmätning att göras under hösten.

Under 2022 kommer föreningens kommunala fastighetsavgift att höjas och föreningen kommer framgent betala 100 % av avgiften, efter att tidigare enbart betalat 50 %. För att täcka en del av denna kostnad har föreningen i samråd med Mediator beslutat om en avgiftshöjning om 2%, vilken träder i kraft under april 2021.

Covid -19

Pandemin har inte gått obemärkt och dessvärre påverkat oss alla i vardagen. Styrelsen har följt utvecklingen och löpande utvärderat eventuella effekter för föreningens verksamhet. Lyckligtvis har föreningen under 2020 inte drabbats av några problem varken vad gäller utbrott hos medlemmar eller negativa ekonomiska effekter. Ingen av hyresgästerna (Restaurang Palermo och Uppsala Bokhandeln) har varit i behov av någon hyresreducering utan har betalat full hyra i vanlig ordning.

Under 2021 har styrelsen dock beslutat om en hyresreducering om 50 % för Restaurang Palermo under januari–mars 2021. Detta på begäran samt mot bakgrund av de ytterligare restriktioner som drabbat restaurangverksamheten som infördes den 25 december 2020, däribland nedstängning vid 20.00 och grupper om max fyra personer. En del av denna hyresreducering förväntas dock täckas av Länsstyrelsen genom hyresstöd som Regeringen föreslagit för perioden januari-mars 2021. Framöver har dock inga hyresreduceringar beslutats om. Uppsala Bokhandel har varken under 2020 eller 2021 varit i behov av någon hyresreducering vilket är positivt.

I övrigt bedömer styrelsen att pandemin inte kommer att påverka föreningens verksamhet eller ekonomi negativt i större utsträckning men följer fortsatt utvecklingen. En positiv påverkan av pandemin är de fortsatt låga räntorna som föreningen har på sina lån.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat -11.372 kr.

Likviditetsbehovet för 2020 års driftskostnader, räntekostnader, gjord amortering tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av 2020 års debiterade avgifter och hyror.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre rep.fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 825 000	442 000	-2 288 277	50 297
Disposition av 2019 års resultat		286 000	-235 703	-50 297
Årets resultat				<u>-11 372</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>72 825 000</u>	<u>728 000</u>	<u>-2 523 980</u>	<u>-11 372</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	-2 523 980
Årets resultat	<u>-11 372</u>
	-2 535 352

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	286 000
Till balanserat resultat överföres	<u>-2 821 352</u>
	-2 535 352

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
Årsavgifter	1 204 080		1 204 080	
Hysesintäkter	1 175 997		1 120 770	
Bredband	159 120	2 539 197	159 120	2 483 970
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	152 108	152 108 1	220 396	220 396
SUMMA INTÄKTER		<u>2 691 305</u>		<u>2 704 366</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 251 645	2	-1 222 462	
Administrationskostnader	-68 892		-66 884	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-133 552	-1 454 089 3	-132 230	-1 421 576

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-53 842		-20 866	
Underhåll	0	-53 842	-9 443	-30 309

Personalkostnader

	-58 681	-58 681 4	-61 500	-61 500
--	---------	-----------	---------	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Fastigheten		-807 117 5		-807 117
Gemensam elmätning		-26 809		-26 809

RÖRELSERESULTAT

		290 767		357 055
--	--	---------	--	---------

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader	-302 139	-302 139	-306 758	-306 758
----------------	----------	----------	----------	----------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-11 372		50 297
--	--	---------	--	--------

ÅRETS RESULTAT

		<u>-11 372</u>		<u>50 297</u>
--	--	----------------	--	---------------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>2020</u>	Not	<u>2019</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	73 443 137	5	74 250 254	
Mark	23 442 000		23 442 000	
Inventarier	149 686	6	230 112	
Pågående arbete	95 455	97 130 278	0	97 922 366
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga kortfristiga fordringar	23 475	7	3 572	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	96 596	120 071 8	121 841	125 413
Kassa och bank		<u>2 309 163</u>		<u>2 190 622</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>99 559 512</u>		<u>100 238 401</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	72 635 000		72 635 000	
Upplåtelseavgifter	190 000		190 000	
Yttre reparationsfond	728 000	73 553 000	442 000	73 267 000
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-2 523 980		-2 288 277	
Årets resultat	-11 372	-2 535 352	50 297	-2 237 980
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		14 225 000 9,10		28 025 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	13 800 000		400 000	
Leverantörsskulder	117 302		149 466	
Egna skatteskulder	0		11 702	
Övriga kortfristiga skulder	55 697		51 305	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	205 633		320 774	
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	138 232	11	251 134	
		14 316 864		1 184 381
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>99 559 512</u>		<u>100 238 401</u>
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		30 000 000		30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga		Inga

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 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens avskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, elcentral, elkablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år.

Tak, fasad, balkong 40 år.

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Inventarier 10 år.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden om inget annat anges.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

	Övriga rörelseintäkter	
	2020	2019
Avgifter andrahandsupplåtelser	25 747	59 104
Elavgifter	125 401	160 992
Övriga intäkter	960	300
SUMMA	152 108	220 396

NOT NR 2

	Driftskostnader	
	2020	2019
Fastighetsskötsel, entr inkl städ	112 484	110 301
Fastighetsskötsel extra	19 045	12 604
Besiktningar	0	9 384
Hissar	15 098	30 933
Larm	12 494	12 272
Serviceavtal	36 501	38 137
transport	195 622	213 631

	transport	<u>195 622</u>	<u>213 631</u>
Ei		211 187	222 260
Värme		241 333	264 633
Vatten		179 350	131 129
Sophämtning		143 819	152 909
Försäkring		32 482	30 827
Kabel TV		159 719	159 720
Revisionsarvode		11 644	10 574
Förbrukningsinventarier		0	0
Telefonkostnader		3 649	3 227
Övriga fastighetskostnader		47 034	33 552
Advokatkostnader		<u>25 806</u>	<u>0</u>
SUMMA		<u>1 251 645</u>	<u>1 222 462</u>

NOT NR 3

Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2011. Fr.o.m. 2017 t.o.m. 2021 betalas 50% av den kommunala fastighetsavgiften. För 2020 var avgiften 714 kr/ lgh.

Föreningen betalar fastighetskatt för lokaler, 1% av gällande taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelse	<u>46 500</u>	<u>46 500</u>
SUMMA	<u>46 500</u>	<u>46 500</u>
Sociala avgifter	<u>12 181</u>	<u>15 000</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>58 681</u>	<u>61 500</u>

NOT NR 5

Flårdingen 10:6

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxeringsvärde:	52 314 000	52 314 000
Byggnadsvärde	35 000 000	35 000 000
Markvärde	<u>17 314 000</u>	<u>17 314 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>52 314 000</u>	<u>52 314 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	42 600 000	42 600 000
Lokaler	9 714 000	9 714 000

Bokfört värde:	2020	2019
Byggnader	79 193 000	79 193 000
Markvärde	23 442 000	23 442 000
Anskaffningsvärde	102 635 000	102 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 942 746	-4 135 629
Årets avskrivningar	<u>-807 117</u>	<u>-807 117</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 749 863	-4 942 746
Utgående restvärde enligt plan	<u>96 885 137</u>	<u>97 692 254</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>96 885 137</u>	<u>97 692 254</u>

NOT NR 6

	Inventarier	
	2020	2019
Installation av gemensam elmätning		
Anskaffningsvärde	268 091	268 091
Justerat anskaffningsvärde	-53 617	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	37 979	11 170
Årets avskrivningar	<u>26 809</u>	<u>26 809</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>64 788</u>	<u>37 979</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>149 686</u>	<u>230 112</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE INVENTARIER	<u>149 686</u>	<u>230 112</u>

NOT NR 7

	Övriga fordringar	
	2020	2019
Avgiftsfordringar	2 236	2 434
Skattekonto	566	1 138
Skattefordran	20 673	0
SUMMA	<u>23 475</u>	<u>3 572</u>

NOT NR 8

	Förutbet.kostn./uppl.intäkter	
	2020	2019
If försäkring	13 857	13 082
Edekyl & Värme	968	0
Telenor	38 824	38 824
Telenor	1 106	1 106
Uppsala Lyftservice	0	2 011
Sweax	9 374	9 192
Beräknad elintäkt	<u>32 467</u>	<u>57 626</u>
SUMMA	<u>96 596</u>	<u>121 841</u>

NOT NR 9

	Skulder kreditinstitut			
	Villkorsändr	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2021.11.02	2021.02.02	0,620%	6 862 500
Nordea	2021.11.11	2021.02.11	0,620%	6 737 500
Nordea	2022.09.05	2021.03.03	0,590%	7 500 000
Nordea	2022.11.16	2022.11.16	1,700%	6 925 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN				28 025 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				13 600 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				200 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				13 800 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				14 225 000
Beräknad låneskuld 2025.12.31				26 025 000

NOT NR 10

	Ställda säkerheter	
	2020	2019
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

NOT NR 11

	Uppl. kostn./förutb.intäkter	
	2020	2019
Uppl räntekostnad	35 316	56 249
Uppl vattenkostnad	12 500	100 000
Beräknad revisionskostnad	12 200	11 700
Uppl kostn teknisk support	16 716	0
Ber arvöden inkl sociala avgifter	61 500	83 185
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	138 232	251 134

NOT NR 12


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på föreningens resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma om och i så fall hur stor. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.


Uppsala 2021 - 03 - 14



Pontus Berganäs
Ordförande


Sandra Kjellberg
Styrelseledamot

Hans Hovmöller
Styrelseledamot


Frida Forssell
Styrelseledamot

Elsa Antonsson
Styrelseledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2021



Tomas Ericson, *auttoriserad revisor*
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7, org.nr 769622-2418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7 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. 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 Sysslomansgatan 7 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 22 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor