

Årsredovisning

Brf Elddonet 12

769629-3625

Styrelsen för Brf Elddonet 12 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen räknas som en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Linköping.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Elddonet 12 med därpå uppförda byggnader med 67 lägenheter och 15 lokaler. Fastighetens adresser är Nygatan 36-40/Apotekaregatan 3/Hospitalstorget 3.

Taxeringsvärde 73 814 000 kr varav byggnadsvärde 41 834 000 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	37 st varav 4 st HR
2 rok	16 st varav 3 st HR
3 rok	10 st varav 2 st HR
4 rok	4 st
Lokaler	15 st

Byggår enligt fastighetsregistret 1974.

Byggnaderna är dock uppförda under olika epoker med den äldsta delen från 1700-talet.

Total bostadsarea 3 554 kvm

Fastighetens areal 3 990 kvm

Lokal areal 1 365 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Bostadsrättstillägget tecknas av föreningen gemensamt. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.



STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

Ordnarie ledamöter		Utsedd av	*vald t.o.m.
Torbjörn Tingdal	Ordförande	Stämman	2019
MaiBritt Wahlquist (tom 29/4)	Ledamot	Stämman	2019
Roy Karlsson	Ledamot	Stämman	2019
Åke Pettersson	Ledamot	Stämman	2019
Emelie Sangre	Ledamot	Stämman	2019
Styrelsesuppleanter			
Lennart Eskilsson	Suppleant	Stämman	2019
Nineb Sliw	Suppleant	Stämman	2019
Naim Boujendar	Suppleant	Stämman	2019
Revisorer			
Fredrik Önerth, PWC	Autoriserad revisor	Stämman	2019
Valheredning			
Emma Larsson	Sammanställande	Stämman	2019
Ingun Allberg	Ledamot	Stämman	2019

*Med vald t.o.m. menas till ordinarie föreningsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsemöten och föreningsstämma

Utöver den ordinarie föreningsstämman den 6 december 2018 har föreningen haft en extra föreningsstämma den 24 juni för att bland annat besluta om stadgeändringar och ändrade öppettider för restaurangen samt om att införa rökförbud på allmänna områden inom föreningen. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda möten

Allmänt

Årets mest betydande händelse har varit det nyligen avslutade stambytet på Nygatan 40/Apotekargatan 3 som var den största åtgärden i den underhållsplan som upprättades i samband med att föreningen bildades. Redan då avsattes medel i underhållsfonden för att täcka ett antal sådana åtgärder. Eftersom vi under året även genomfört målning av alla fönster och balkongdörrar på Nygatan 38 återstår nu endast hissbyte på Nygatan 38 samt balkongrenovering på Nygatan 40 och Apotekargatan 3 av de större projekten som skall täckas av underhållsfonden. Trots att medel sattes av redan då föreningen bildades måste dessa underhållsåtgärder av redovisningstekniska skäl tas upp som en förlust i boksluten vilket gör att den årliga verksamheten visar betydande underskott. Dessa föreslås täckas av kommande beslut på årsstämman om att ta medel ur underhållsfonden för dessa planerade underhållsåtgärder.

Bland löpande underhållsåtgärder som utförts kan nämnas byte av partiet runt ytterdörren till Nygatan 38, inredning av nytt omklädningsrum till Delfis Kök & Bar samt inredning av nya förråd i källaren till Hospitalstorget 3. Det sistnämnda gjordes för att möjliggöra inredning av en ny vindslägenhet på Nygatan 36. Vi har också installerat nya postboxar till Nygatan 38 som kommer att tas i drift efter sommaren 2019.

Föreningen har under året tecknat avtal om kollektiv digital TV och bredbandsanslutning med Telia som ger oss ett fast lågt pris under de kommande sju åren. Avgiften för detta har lagts som ett separat tillägg på månadsavgiften.

Vid bokföringsårets slut avslutades samarbetet med den tidigare fastighetsskötaren Credo och i stället är det Tesåb som kommer att ansvara för den tekniska förvaltningen under de kommande två åren, medan Frubo ansvarar för den

ekonomiska förvaltningen. Föreningen har under perioden sålt av ytterligare en av de föreningsägda lägenheterna och ytterligare en kommer att säljas under hösten vilket påverkar föreningens likviditet och räntekostnad positivt. Inte heller överskottet vid dessa försäljningar, 1 051 tkr får tas upp i resultaträkningen ut det förs i stället till balansräkningen.

Föreningens driftsresultat är fortsatt positivt i enlighet med budgeten för verksamhetsåret. Styrelsens budget bygger på att driftsintäkterna skall överstiga driftskostnaderna och tillsammans med vinster från lägenhetsförsäljningar ge ett överskott som kan användas till kommande underhållsåtgärder.

Föreningen har utöver medlemslägenheterna även nio föreningsägda lägenheter med en totalyta på 497 kvm och baserat på det kvm pris som den lägenhet som såldes under innevarande räkenskapsår inbringade indikerar det att de föreningsägda lägenheterna totalt är värda ca 15 MSEK. Dessa lägenheter samt de 1365 kvm lokalytor som föreningen hyr ut till affärsverksamheter har ett betydande värde som inte framgår av årsredovisningen på annat sätt än att de finansierats inom ramen för föreningens totala upplåning.

	84
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	7
Medlemmar vid årets slut	86
Överlåtelse under räkenskapsåret	5
Upplåtelse under räkenskapsåret, lgh 18	1

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1807-1906	1707-1806	1607-1706	1507-1606
Nettoomsättning	4 444	4 490	4 553	2 611
Resultat efter finansiella poster	-5 412	-1 125	-2 427	-604
Soliditet %	51	53	55	53
Balansomslutning	161 071	160 567	182 057	194 914
Årsavgift per kvm bostad	615	603	603	603
Lån per kvm (totalyta)	15 450	14 637	15 857	15 857

Räkenskapsåret 2015/2016 omfattar 7 månader.

Det negativa resultatet för räkenskapsåret 2018/2019 beror delvis på kostnaden för stamreoveringen på 3 654 681 kr, fasadrenoveringen 480 716 kr samt hissrenoveringen 185 213 kr, totalt 4 320 610 kr. Detta kommer att belasta resultatet för 2018/2019 men efter beslut på stämman kan det istället komma att bokas som ianspråkstagande ur fonden och därmed blir det ackumulerade resultatet bättre.

9 π
AS ✓

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 221 220	402 400	9 948 000	-1 978 845	-1 125 367
<i>Res.disposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 125 367	1 125 367
Förändr. insatser	2 055 900				
Förändr. upplåtelseavgifter		649 100			
Årets resultat					-5 412 245
Belopp vid årets utgång	80 277 120	1 051 500	9 948 000	-3 104 212	-5 412 245

Under året har lägenhet nr 18 sålts för 2 705 000 kr, varav 2 055 900kr i insats och upplåtelseavgift 649 100 kr med tillträde 190529.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 104 212
Årets resultat	-5 412 245
<i>Summa</i>	<i>-8 516 457</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	0
lanspråktagande av underhållsfond	-4 320 610
Balanseras i ny räkning	-4 195 847
<i>Summa</i>	<i>-8 516 457</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 443 951	4 490 261
Övriga rörelseintäkter		16 831	142 565
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 460 782	4 632 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-6 480 569	-2 503 540
Övriga externa kostnader	4	-333 812	-214 666
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	5	-128 441	-79 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 254 372	-1 247 892
Summa rörelsekostnader		-8 197 194	-4 045 319
Rörelseresultat		-3 736 412	587 507
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		545	12 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 676 378	-1 725 333
Summa finansiella poster		-1 675 833	-1 712 874
Resultat efter finansiella poster		-5 412 245	-1 125 367
Resultat före skatt		-5 412 245	-1 125 367
Årets resultat		-5 412 245	-1 125 367

g π
✘ J A

BALANSRÄKNING

		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	155 535 236	156 824 658
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>155 535 236</i>	<i>156 824 658</i>
Summa anläggningstillgångar		155 535 236	156 824 658
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		112 981	50 126
Övriga fordringar	7	188 238	5 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 475	41 000
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>408 694</i>	<i>97 018</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 127 086	3 645 660
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 127 086</i>	<i>3 645 660</i>
Summa omsättningstillgångar		5 535 780	3 742 678
SUMMA TILLGÅNGAR		161 071 016	160 567 336

g π
or J K

	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	80 277 120	78 221 220
Upplåtelseavgifter	1 051 500	402 400
Fond för yttre underhåll	9 948 000	9 948 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>91 276 620</i>	<i>88 571 620</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 104 213	-1 978 846
Årets resultat	-5 412 245	-1 125 367
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 516 458</i>	<i>-3 104 213</i>
Summa eget kapital	82 760 162	85 467 407
Avsättningar		
Inre reparationsfond	1 097 765	1 952 104
Summa avsättningar	1 097 765	1 952 104
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 76 000 000	72 000 000
Summa långfristiga skulder	76 000 000	72 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	424 110	191 035
Skatteskulder	396 834	525 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 392 145	431 264
Summa kortfristiga skulder	1 213 089	1 147 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	161 071 016	160 567 336

gr π
as J/K

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Linjär avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	20	5

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande arbete som inte finns med i underhållplanen. Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

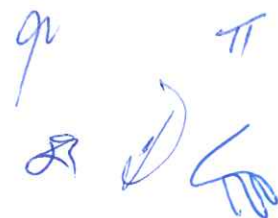
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråkstagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

gv π
as JH

Not 1	Rörelsens intäkter	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter bostäder	1 815 746	1 740 902
	Hysesintäkter bostäder, hyresrabatt	493 039	553 455
	Hysesintäkter lokal moms	1 657 156	1 728 169
	Hysesintäkter lokal ej moms	224 794	221 213
	Hysesintäkter p-platser	253 216	246 522
	Summa	4 443 951	4 490 261
Not 2	Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
	Fastighetsskötsel	–	-128 795
	Hissar, Hissbesiktning	-17 331	-2 830
	Bevakningskostnader/jour	-8 631	-25 032
	Fastighetsstädning extra	-8 114	879
	Elavgifter	-204 738	-145 814
	Uppvärmning	-658 741	-722 867
	Vatten och avlopp	-156 086	-175 440
	Sophämtning/renhållning	-109 286	-104 353
	Snöröjning	-28 399	-41 418
	Fastighetsförsäkring	-94 592	-92 572
	OVK	-2 040	–
	Försäkringsersättning	36 908	–
	Kabel-TV	-16 230	–
	Fastighets katt/-avgift	-240 062	-228 435
	Förbrukningsinventarier/-material	-6 729	–
	Övriga driftskostnader	-2 053	–
	Teknisk förvaltning	-178 548	-99 946
	Grundavtal jour/bevakning	-2 081	–
	Försäkrings skador/självrisker	–	-6 200
	Försäkrings återbäring	12 525	–
	Summa	-1 684 228	-1 772 823

g π
AS P H

Not 3	Driftskostnader, reparation och underhåll	2018/2019	2017/2018
	Reparation och underhåll	-77 843	-63 037
	Reparation och underhåll övrigt	-	-4 565
	Reparation och underhåll lägenhet	-1 337	-42 301
	Reparation och underhåll lokal	-6 897	-154 629
	Reparation och underhåll portar o lås	-166 512	-
	Reparation och underhåll trapphus	-1 327	-
	Reparation och underhåll soprum	-940	-
	Reparation och underhåll tvättstuga	-16 472	-24 581
	Reparation och underhåll cykelrum	-7 018	-
	Reparation och underhåll VVS	-3 668 660	-214 506
	Reparation och underhåll uppvärmning	-2 777	-5 676
	Reparation och underhåll ventilation	-62 035	-76 110
	Reparation och underhåll hiss	-214 057	-11 487
	Reparation och underhåll fasad, plåt	-490 237	-9 933
	Reparation och underhåll markytor	-9 039	-
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-71 190	-27 109
	Reparation och underhåll el	-	-6 428
	Reparation och underhåll fönster	-	-11 600
	Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	-	-78 755
	Summa	-4 796 341	-730 717
Not 4	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Inkassokostnader	-2 645	-
	Revisionsarvode	-20 230	-19 813
	Kameral förvaltning	-113 055	-104 096
	Extra kameral förvaltning	-21 869	-
	Stämmokostnader	-8 152	-8 246
	Föreningsomkostnader	-11 934	-6 330
	Konsultkostnader	-17 155	-8 550
	Bankkostnader	-4 913	-4 280
	Advokatkostnader	-5 206	-
	Föreningsavgifter	-7 640	-8 852
	Mäklararvode	-47 685	-35 000
	Övriga kostnader	-53 494	-19 215
	Porto	-970	-284
	Hemsida	-18 864	-
	Summa	-333 812	-214 666

gr TT


Not		2018/2019	2017/2018
5	Styrelsearvoden		
	Styrelsearvode	-101 000	-62 000
	Sociala kostnader styrelsearvode	-27 441	-17 221
	Summa	-128 441	-79 221
6	Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärden*	160 018 581	159 986 162
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Anskaffning under året, Porttelefon, Standardförbättr, Pågående	-	67 469
	Utgående anskaffningsvärden	160 018 581	160 053 631
	Ingående avskrivningar	-3 228 973	-1 981 081
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 254 372	-1 247 892
	Utgående avskrivningar	-4 483 345	-3 228 973
	Redovisat värde	155 535 236	156 824 658
	*Varav mark	35 196 956	
	Taxeringsvärden	73 814 000	
	Taxeringsvärde Byggnad	41 834 000	
	Taxeringsvärde Mark	31 980 000	
7	Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
	Momsfordran	150 863	-
	Skattekonto, Avräkning skatter o avg	467	1 392
	Övriga kostfristiga fordringar	36 908	4 500
	Summa	188 238	5 892
8	Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Länsförsäkringar	39 754	-
	Telia	32 459	-
	KONE AB	6 999	-
	FRUBO AB	28 263	-
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	41 000
	Summa	107 475	41 000

g
 as
 P
 H

Not 9	Långfristiga skulder	2019-06-30	2018-06-30
SEB 39527049	2019-12-28 0,96 %	12 000 000	12 000 000
SEB 39527065	2019-12-28 1,77 %	15 000 000	15 000 000
SEB 39527073	2020-12-28 2,14 %	15 000 000	15 000 000
SEB 39527103	2022-12-28 2,95 %	15 000 000	15 000 000
SEB 39527138	2024-12-28 3,48 %	15 000 000	15 000 000
SEB 43039164	2020-03-28 0,89 %	4 000 000	-
Summa		76 000 000	72 000 000

Not 10	Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Upplupen räntekostnad		5 716	9 257
Förskottbetalda avgifter/hyror		322 615	360 826
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		63 814	61 181
Summa		392 145	431 264

Not 11	Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar		78 000 000	78 000 000
Summa ställda säkerheter		78 000 000	78 000 000

UNDERSKRIFTER

Linköping 2019- 11-15



Torbjörn Tingdal



Åke Pettersson



Roy Karlsson



Emelie Sangré

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 11-22

PWC



Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 org.nr 769629-3625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 för år räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 juni 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 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 Elldonet 12 för år räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 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

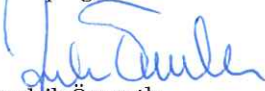
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Linköping den 22 november 2019



Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor