

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen

769634-2497

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 23 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 17 mars 2017.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 mars 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skyttevärdet 4 i Stockholm kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 78 bostadsrätter samt en gemensamhetslokal. Byggnaden färdigställdes år 2019. Byggnadens totala yta, bostadsyta (BOA) är ca 4 553 kvm. Föreningen disponerar 34 parkeringsplatser i garage under mark. Vid räkenskapsårets slut är alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
<u>16 st</u>	4 rum och kök
78 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 23 maj 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Stockholm Skyttevärdet 3 och Stockholm Skyttevärdet 5. GA:1 består av garage, GA:2 består av innergård inklusive sophantering, GA:3 består av tvättstuga. Andelstalet är fastställt till 78/234 andelar. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Servitut

Fastigheten kan även komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel mm med Etcon Fastighetsteknik AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till den 30 november 2020.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans-Olov Möller	ordförande
	Anders Harlin	
	Bo Jacobsson	
	Bo Hertz	
	Birgitta Fagervall Yttling	
Suppleanter	Jesper Molin	
	Tiam Bakhshandeh	
	Emilia Sjölund	
	Mikael Forsgren	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tio (fem) protokollförda sammanträden.

Valberedning

John Klervad	Sammanställande
Cornelia Sager Nordin	

Revisorer

Ordinarie:

Clas Niklasson - Auktorierad revisor, Grant Thornton

Suppleant:

Örjan Karlsson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Kostnaden för styrelsens arbete samt revision ingår i kontraktsumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB. Föreningen har inte haft några anställda och löner och ersättningar har inte utbetalats.

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara ett prisbasbelopp för 2019, dvs 46 500 kr exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats den 8 januari 2019 och registrerats hos Bolagsverket den 30 januari 2019.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Byggnaderna kommer att åsättas värdeår 2019. Taxeringsvärde är ännu inte fastställt med beräknas till 152 731 000 kr varav 50 118 000 kr mark och 102 613 000 kr byggnader. Bostadslägenheter är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. From och med år 16 utgår full fastighetsavgift, statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har avslutat tecknande av upplåtelseavtal och sista inflyttning i föreningens hus har skett under juni 2019. Vid årets slut var alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har haft SBAB som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter gick över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, var den 30 juni 2019. Ikano kommer/har enligt totalentreprenadavtalet ersätta föreningen för uteblivna garageintäkter under två år. År ett med upp till 30 procent, och år två med upp till 15 procent av den beräknade intäkten för fullt uthyrt enligt den ekonomiska planen.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	403 020 500	Insatser	332 529 000
Likviditetsreserv	<u>80 000</u>	Fastighetslån	<u>70 571 500</u>
S:a anskaffningskostnad	403 100 500	S:a finansiering	403 100 500

Medlemsinformation

Föreningen hade tre medlemmar vid räkenskapsårets början och 95 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Under året har 92 medlemmar tillträtt samt inga medlemmar utträtt ur föreningen vid 46 antal överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2019
Nettoomsättning	1 862
Resultat efter finansiella poster	-972
Resultat exkl. avskrivningar	774
Soliditet (%)	80,6
Fastighetslån kr/kvm	15 473
Årsavgifter kr/kvm	721

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	900 000			900 000
Ökning av insatskapital	331 629 000			331 629 000
Enligt slutreglering		4 925		4 925
Årets resultat			-971 936	-971 936
Belopp vid årets utgång	332 529 000	4 925	-971 936	331 561 989

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-971 936
behandlas så att	
avsättning till yttre fond enl ekonomisk plan	68 295
i ny räkning överföres	-1 040 231
	-971 936

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 862 295	0
Summa rörelseintäkter		1 862 295	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-559 238	0
Administrationskostnader	4	-52 736	0
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-30 750	0
Avskrivningar	6	-1 746 474	0
Summa rörelsekostnader		-2 389 198	0
Rörelseresultat		-526 903	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 033	0
Summa finansiella poster		-445 033	0
Resultat efter finansiella poster		-971 936	0
Årets resultat		-971 936	0

Resultaträkningen för 2019 speglar perioden från avräkningsdagen 2019-07-01 t o m 2019-12-31.

Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen
Org.nr 769634-2497

6 (13)

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	401 274 026	0
Summa materiella anläggningstillgångar		401 274 026	0
Summa anläggningstillgångar		401 274 026	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 055	0
Fordringar hos entreprenör		7 234	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 586	0
Avräkningskonto förvaltare		9 805 527	900 000
Summa kortfristiga fordringar		9 880 402	900 000
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	8	44 762	0
Summa kortfristiga placeringar		44 762	0
Summa omsättningstillgångar		9 925 164	900 000
SUMMA TILLGÅNGAR		411 199 190	900 000

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		332 529 000	900 000
Fond för yttre underhåll		4 925	0
Summa bundet eget kapital		332 533 925	900 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-971 936	0
Summa fritt eget kapital		-971 936	0
Summa eget kapital		331 561 989	900 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	70 201 000	0
Summa långfristiga skulder		70 201 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	247 000	0
Leverantörsskulder		8 655 895	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	533 306	0
Summa kortfristiga skulder		9 436 201	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		411 199 190	900 000

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-971 936	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 746 474	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		774 538	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-478 631	0
Förändring av kundfordringar		1 839	0
Förändring av kortfristiga skulder		9 798 281	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 096 027	0
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-403 020 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-403 020 500	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		331 629 000	810 000
Förändring av långfristiga skulder	9	70 201 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		401 830 000	810 000
Årets kassaflöde		8 905 527	810 000
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		900 000	90 000
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		9 805 527	900 000

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juli 2019.

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

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 641 684	0
Hysesintäkter garage	179 952	0
Kabel-TV och bredband	40 660	0
	1 862 296	0

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	59 625	0
Trädgårdsskötsel	31 485	0
Städkostnader	33 000	0
Hyra av entrémattor	4 284	0
Serviceavtal	7 728	0
Gemensamhetsanläggning	50 000	0
Reparationer	4 333	0
Hissreparationer	2 588	0
Fastighetsel	50 625	0
Uppvärmning	144 176	0
Vatten och avlopp	40 000	0
Avfallshantering	48 955	0
Försäkringskostnader	22 178	0
Kabel-tv	41 133	0
Förbrukningsinventarier	7 747	0
Förbrukningsmaterial	11 381	0
	559 238	0

Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen
Org.nr 769634-2497

11 (13)

Not 4 Administrationskostnader

	2019	2018
Hemsida	2 721	0
Revisionsarvode	7 500	0
Ekonomisk förvaltning	42 515	0
	52 736	0

Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2019	2018
Styrelsearvode	23 250	0
Sociala avgifter	7 500	0
	30 750	0

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Inköp	270 771 111	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	270 771 111	0
Årets avskrivningar	-1 746 474	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 746 474	0
Årets anskaffningsvärde mark	132 249 389	0
Utgående värde mark	132 249 389	0
Utgående redovisat värde	401 274 026	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv	20 644	0
Fastighetsförsäkring	14 786	0
Ekonomisk förvaltning	21 156	0
	56 586	0

Not 8 Aktier i dotterbolag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Årstahusen 2 Fastighets AB, org nr 559067-1870	44 762	0
	44 762	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,10	2020-07-13	17 642 875	0
SBAB	1,22	2021-08-09	17 642 875	0
SBAB	1,27	2022-08-09	17 642 875	0
SBAB	1,48	2024-08-09	17 519 375	0
Avgår kortfristig del			-247 000	0
			70 201 000	0

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 247 000 kr. Förfaller efter fem år: 69 213 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	25 990	0
Sociala avgifter	8 361	0
Revision	14 938	0
Fastighetsel	10 000	0
Fjärrvärme	38 283	0
Avfallskostnader	11 000	0
Vatten- och avlopp	40 000	0
Gemensamhetsanläggning	50 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	334 734	0
	533 306	0

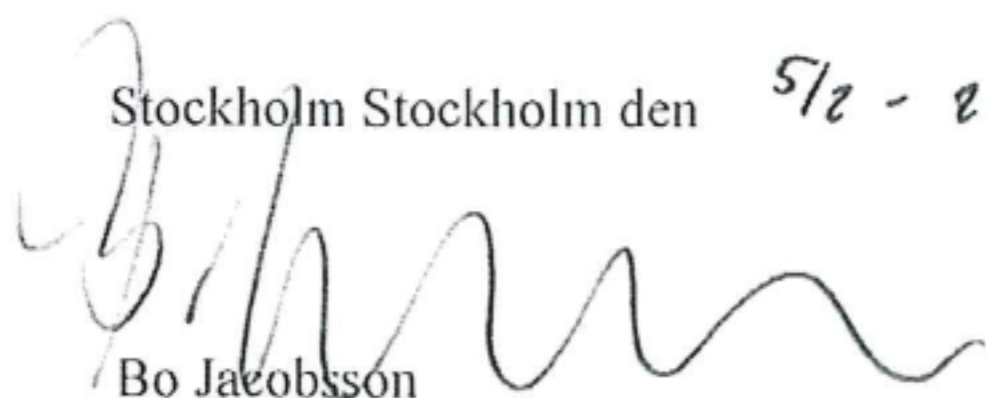
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tillsammans med fastighetsägarna till Stockholm Skyttevärdet 3 och Stockholm Skyttevärdet 5 i avsikt att upphandla kameraövervakning för garage och övriga gemensamma utrymmen.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	70 571 586	0
	70 571 586	0

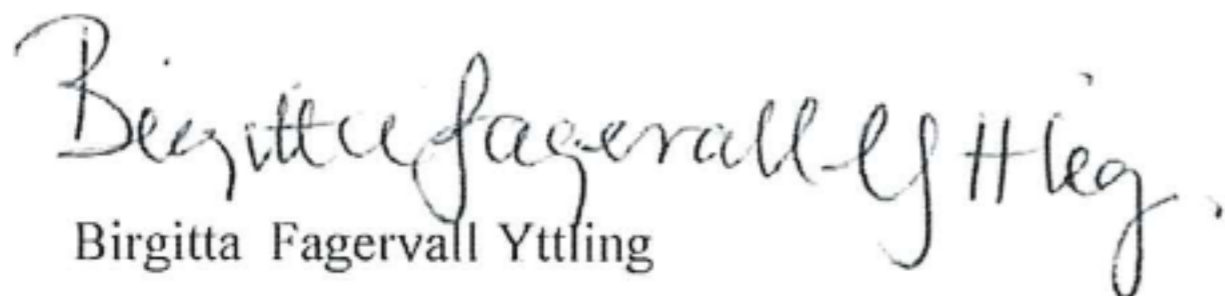
Stockholm Stockholm den 5/2 - 2020


Bo Jacobsson


Anders Harlin


Hans-Olov Möller


Bo Hertz


Birgitta Fagervall Yttling

Min revisionsberättelse har lämnats 16/2 - 2020


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen

Org.nr. 769634-2497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen för år 2019.

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.

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 Umgås i Årstahuset för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

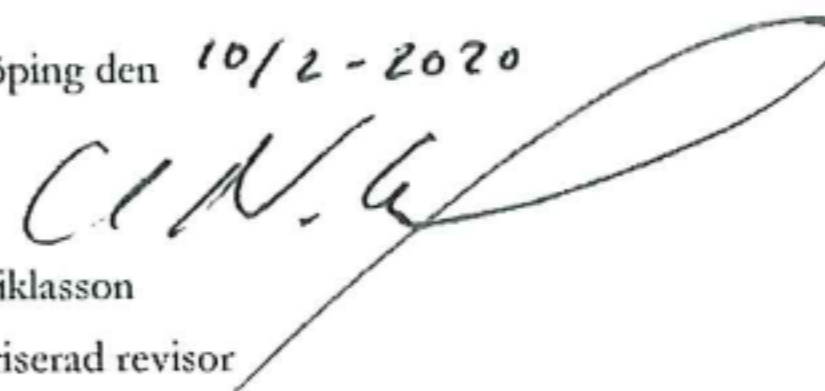
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Norrköping den 10/2-2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor