

Brf Skogsviolen

# Årsredovisning 2019



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# ÅRSREDOVISNING

## för bostadsrättsföreningen

### Skogsviolen

Org nr 716422-5349

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

#### VERKSAMHETSBERÄTTELSE

##### Fastighet

Föreningens fastighet Berthåga 36:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 37 400 000 kr, varav 27 000 000 kr utgör byggnadsvärde.

##### Styrelse, revisor och övriga funktionärer efter årsmötet

Styrelse:

Ordförande	Peter Blomgren
Vice ordförande	Marie Bjelvenmark
Kassör	Lena Lindgren (t.o.m. 200413) Anders Staffas (fr.o.m. 200414)
Sekreterare	Anders Staffas
Ledamot	Leyla Demirel
Suppleant	Sofia Stenström

Revisor:

BOREV Revision AB      Extern revisor

Valberedning:

Pernilla Sjöberg

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

##### Förvaltare m.m.

- Skogsviolen har Mediator Fastighetskonsult AB som ekonomisk förvaltare.
- Föreningen har Uppsala Fastighetstjänst AB som teknisk förvaltare och som även ansvarat för skötseln av grönytor.
- Lokalvården sköts av TIEM AB.
- Aimo park (tidigare Q-park) tar hand om parkeringsbevakningen.
- Lägenhetsregistret handhas av Mediator Fastighetskonsult AB.

- Fjärrvärme levereras av Vattenfall Värme.
- Fastighetsel levereras sedan den 1 jan 2019 av Bodens Energi AB.
- Föreningen har kabel-tv via Com Hem. Alla lägenheter har kollektiv bredbandsanslutning. Anslutning med 100 Mbit/sek ingår i månadsavgiften.
- Föreningen har avtal med KONE AB om service av hissarna.

### **Försäkringsbolag**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

### **Lägenhetsfördelning m.m.**

Brf Skogsviolen består av tre hus byggda 1993 med adress Herrhagsvägen 405, 407 och 409. Här finns 39 lägenheter med en sammanlagd boyta om 3 334 kvm.

16 st	2-2 ½ rum och kök
3 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Odlingslotter finns att bruka på den gemensamma gården. I varje hus finns en tvättstuga.

### **Gemensamma lokaler**

Föreningen har en samlingslokal, kallad Violen, som delas med grannföreningen brf Ängsviolen.

### **P-platser och carportar**

Föreningen hyr ut 12 carportar, 27 p-platser med eluttag och två p-platser utan eluttag.

### **Verksamhet under året**

- En extrastämma hölls den 12 maj med nio medlemmar närvarande. Då togs det första beslutet om nya stadgar för föreningen.
- Årsstämman hölls den 26 juni med 10 medlemmar närvarande. De nya stadgarna fastställdes vid detta möte.
- Föreningens informationsblad, Violnytt, har utkommit med fyra nummer, vilket är i nivå med målsättningen på tre-fyra nummer per år.
- En arbetsdag hölls i oktober tillsammans med brf Ängsviolen. Under dagen fylldes en container med trädgårdsavfall, sorteringsrummet städades och trädgårdsförrådet rensades från trasiga saker och sådant som inte behövdes längre.

### **Anställda**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

### **Arvoden**

Vid årsstämman 2018 beslutades att arvodet per beviljat styrelsemöte skulle vara 850 kr för både ordinarie ledamöter och suppleanter. Timersättningen för utfört arbete inom föreningen beslutades till 200 kr/tim. Timersättning kan ges till alla boende i föreningen efter beslut i styrelsen. Vid årsstämman 2018 beslutades också om ett arvode på 5500 kr/år till föreningens

ordförande, arvoden för uppdragen som kassör och sekreterare på 3000 kr/år för vardera uppdraget samt ett arvode på 1500 kr/år till parkeringsansvarig.

Vid årsstämman 2019 beslutades om att behålla samtliga arvoden oförändrade.

Ansvaret för uthyrningen av Violen handhas av brf Ängsviolen.

### **Underhållsarbeten under året**

- Taket till Violen har målats om.
- Ombyggnader har gjorts på lekplatsen och ett lekredskap har tagits bort.
- Rensning av frånluftskanalerna har utförts i samtliga lägenheter.

### **Kommande underhållsarbeten**

- Målning av linjer på parkeringsplatsen.
- Ommålning av fönster.
- Ommålning av Violen utvändigt och sorteringsrummet.

### **Underhållsplanering**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har under året amorterat 467 210 kr, vilket motsvarar 2,1 % av föreningens ingående skuld 2019.

### **Överlåtelser och uthyrning**

Under året har fyra lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen har inte haft någon uthyrd lägenhet under året. Föreningens policy är att tillåta uthyrning i maximalt sex månader, med eventuell förlängning om ytterligare sex månader efter särskild prövning.

### **Ekonomi, årsavgifter etc.**

Föreningen har alla sina lån hos Nordea. Den 31 dec 2019 var hela lånesumman placerad i lån med rörlig ränta. Totalt hade föreningen fyra lån.

Ingen höjning av månads- och parkeringsavgifterna gjordes under 2019. Däremot var januari 2019 avgiftsfri avseende månadsavgifterna.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

## Ekonomi, jämförelsetal:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 773	2 770	2 774	3 020
Resultat efter finansiella poster (tkr)	160	217	230	472
Balansomslutning (tkr)	29 624	29 834	30 107	30 213
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	23,7 %	23,0 %	22,1 %	21,3 %
Bankskuld/lgh-yta (kr/kvm)	6 555	6 695	6 835	6 976
Genomsnittlig årsavgift för bostäder (kr/kvm)	875	875	875	875
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31/12 / årsavgift 31/12)	7,5 %	7,6 %		

## Förändring av eget kapital:

	<u>Insatser och upplåtelseavg.</u>	<u>Yttre repara- tionsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	3 100 618	2 190 295	1 362 053	217 503
Disposition av 2018 års resultat		130 000	87 503	-217 503
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				160 445
Belopp vid årets utgång	3 100 618	2 320 295	1 449 556	160 445

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Balanserat resultat	1 449 556
Årets resultat (överskott)	<u>160 445</u>
	1 610 001

## Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsättes	130 000
Uttag ur reparationsfond	0
Till balanserat resultat	<u>1 480 001</u>
	1 610 001

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

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2018</u>
			<u>Not</u>	
Årsavgifter	2 674 496			2 674 496
Hysesintäkter	98 396	2 772 892		95 932
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Övriga intäkter	12 344			8 946
Försäkringsersättning	56 627	68 971		0
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 841 863</u>		<u>2 779 374</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

### Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 338 314		<b>1</b>	-1 279 129
Administrationskostnader	-77 976			-75 704
Fastighetsavgift	-53 703	-1 469 993	<b>2</b>	-52 143

### Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-236 725			-151 637
Planerat underhåll	-321 641	-558 366		-300 670

### Personalkostnader

		-84 187	<b>3</b>	-98 493
--	--	---------	----------	---------

### Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-377 908			-377 908
Markanläggningar	0			0
Maskiner och inventarier	0	-377 908		0

### **RÖRELSERESULTAT**

		351 409		443 690
--	--	---------	--	---------

### Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-190 964	-190 964		-226 187

### **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

		160 445		217 503
--	--	---------	--	---------

### **ÅRETS RESULTAT**

		<u>160 445</u>		<u>217 503</u>
--	--	----------------	--	----------------

**BALANSRÄKNING**

	<u>2019</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	24 111 782		4	24 489 690	
Mark	2 087 000			2 087 000	
Markanläggning	0		5	0	
Inventarier	0	26 198 782	6	0	26 576 690
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Övriga fordringar	89 043			27 547	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	56 746	145 789	7	53 008	80 555
<b>Kassa och bank</b>		<u>3 279 830</u>			<u>3 176 728</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>29 624 401</u>			<u>29 833 973</u>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	3 003 420			3 003 420	
Upplåtelseavgifter	97 198			97 198	
Yttre reparationsfond	2 320 295	5 420 913		2 190 295	5 290 913
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	1 449 556			1 362 053	
Årets resultat	160 445	1 610 001		217 503	1 579 556
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		21 387 798	8		21 854 588
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	467 000			467 420	
Leverantörsskulder	368 492			312 376	
Övriga kortfristiga skulder	17 260			36 199	
Egna skatteskulder	4 368			4 357	
Personalens källskatt	16 777			18 509	
Sociala avgifter	14 556			16 410	
Upplupna kostnader	58 721		9	65 034	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	258 515	1 205 689		188 611	1 108 916
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>29 624 401</u>			<u>29 833 973</u>

## 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. Principerna är oförändrade från föregående år.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 7 206 109 kr.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider används:

Stomme ca 100 år  
Byggnadsdetaljer avskrivna

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

### **Driftskostnader**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Fastighetsskötsel	158 199	151 980
Fastighetsskötsel, extra tjänster	26 884	29 352
Utemiljö	1 750	10 946
Städ	154 500	125 750
Obligatoriska besiktningar	0	1 475
Hiss	84 557	94 600
Serviceavtal	751	739
Ei	94 712	82 008
Värme	431 024	433 650
Vatten	130 732	106 017
Sophämtning	66 839	51 532
Försäkring	59 901	53 930
Kabel TV	75 550	75 423
Förbrukningsinventarier	11 531	0
Revisionsarvode	12 563	12 375
Övriga förvaltningskostnader	<u>28 821</u>	<u>49 352</u>
SUMMA	<u>1 338 314</u>	<u>1 279 129</u>



**NOT NR 2**

**Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1993 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1.377 kr/lgh. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 3**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<b><u>Arvoden</u></b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Arvoden och övriga ersättningar till styrelse	64 380	73 562
Övriga arvoden	<u>3 000</u>	<u>5 000</u>
SUMMA ARVODEN	67 380	78 562
Sociala avgifter	<u>16 807</u>	<u>19 931</u>
SUMMA arvoden och sociala avgifter	<u>84 187</u>	<u>98 493</u>

**NOT NR 4**

**Berthåga 36:1**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	37 400 000	31 400 000
Byggnadsvärde	27 000 000	23 800 000
Markvärde	<u>10 400 000</u>	<u>7 600 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>37 400 000</u>	<u>31 400 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	37 400 000	31 400 000
----------	------------	------------

<b>Bokfört värde:</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Byggnader</b>	36 650 000	36 650 000
Ingående avskrivningar	-12 160 310	-11 782 402
Årets avskrivningar	<u>-377 908</u>	<u>-377 908</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 538 218</u>	<u>-12 160 310</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>24 111 782</u>	<u>24 489 690</u>

**NOT NR 5**

**Markanläggningar**

<b>Bokfört värde:</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Markanläggningar</b>	46 539	46 539
Ingående avskrivningar	-46 539	-46 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-46 539</u>	<u>-46 539</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>0</u>	<u>0</u>

**NOT NR 6**

**Inventarier**

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Inventarier</b>	88 624	88 624
Ingående avskrivningar	-88 624	-88 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-88 624</u>	<u>-88 624</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**NOT NR 7**

**Förutb.kostnader/uppl.intäkter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	20 875	18 152
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	19 357	18 886
Förutbetalda kostnader Bostadsrätterna	5 270	5 170
Förutbetalda kostnader Returpappercentralen	<u>11 244</u>	<u>10 800</u>
<b>SUMMA</b>	<u>56 746</u>	<u>53 008</u>

**NOT NR 8**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Nordea	2020.01.19	0,680%	7 267 500
Nordea	2020.01.13	0,660%	2 269 560
Nordea	2020.01.13	0,660%	4 160 000
Nordea	2020.01.30	0,710%	<u>8 157 738</u>
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<u>21 854 798</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-467 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<u>21 387 798</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31			19 519 798

**NOT NR 9**

**Upplupna kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Upplupen räntekostnad	26 520	36 202
Upplupet revisionsarvode	13 000	12 500
Resterande arvoden 2018	0	4 000
Sociala avgifter	0	774
Övriga upplupna kostnader	<u>19 201</u>	<u>11 558</u>
<b>SUMMA</b>	<u>58 721</u>	<u>65 034</u>

**NOT NR 10**

**Ställda säkerheter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsinteckningar	35 983 000	35 983 000

NOT NR 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

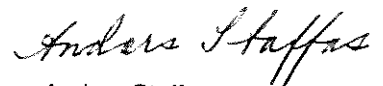
Uppsala den 20 april 2020



Peter Blomgren



Marie Bjelvenmark



Anders Staffas



Leyla Demirel

**REVISIONSPATECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 16 maj 2020



TOMAS ERIKSON

BOREV Revision AB

Aukt. revisör

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsviolen, org.nr 716422-5349

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsviolen 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 Skogsviolen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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.

### Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Uppsala den 16 maj 2020



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

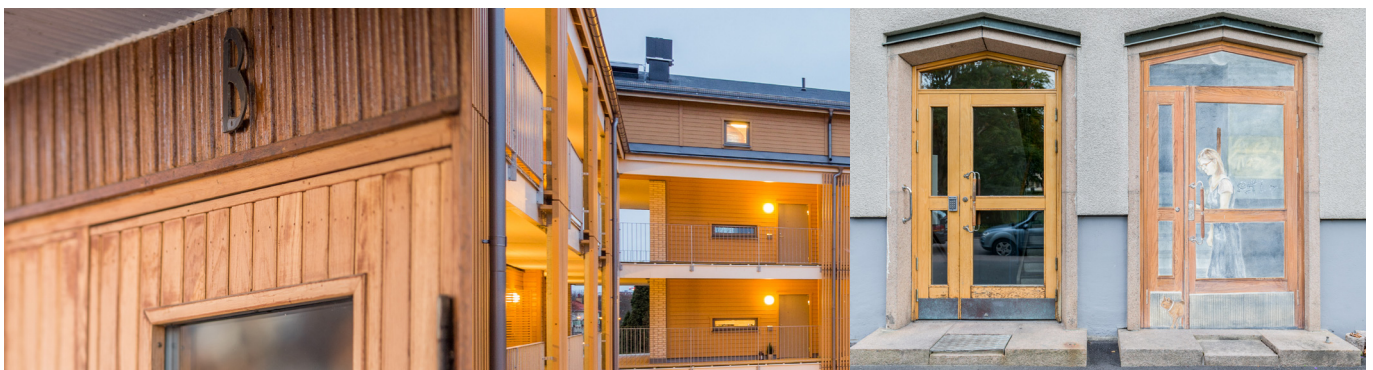
**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda panter.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)