

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Elddonet 12

769629-3625

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 15
- Underskrifter	15



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 68 lägenheter och 14 lokaler. Fastighetens adresser är Nygatan 36-38-40/Apotekaregatan 3/Hospitalstorget 3.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	37 st varav 2 st HR
2 rok	18 st varav 2 st HR
3 rok	9 st varav 2 st HR
4 rok	4 st
Lokaler	14 st

Värdeår enligt fastighetsregistret 1974.

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

Total bostadsarea 3 600 kvm

Total lokalarea 1 319 kvm

Fastighetens areal 3 990 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

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	*vald t.o.m.
Åke Pettersson	Ordförande	Stämman	2021
Roy Karlsson	Ledamot	Stämman	2021
Emelie Sangre	Ledamot	Stämman	2021
Eva Hagman	Ledamot	Stämman	2021
Styrelsesuppleanter			
Lennart Eskilsson	Suppleant	Stämman	2021
Revisorer			
Ola Trané, BoRevision AB	Revisor	Stämman	2021
Revisorssuppleant Utses av BoRevision AB	Revisor	Stämman	2021
Valheredning			
Eva Hagman	Sammanställande	Stämman	2021

*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

Fördelningen av ytor mellan bostad och lokal ändrats eftersom en lokal på 46 kvm byggts om till lägenhet och därefter upplåtits med bostadsrätt. Eftersom lokalen inte var momspliktig så förändras inte föreningens frivilliga momsregistrering.

Coronapandemin har givetvis påverkat våra lokalhyresgäster, och därmed även föreningen.

Resultatkommentar

Förklaring

Tanken med en självkostnadsfinansierad verksamhet är att årsavgifter tas ut från medlemmar till en sådan nivå som medför att resultaträkningen går ihop med så kallat nollresultat. Ingen redovisningsmetod (K2 eller K3) passar enligt styrelsen bra för bostadsrättsföreningar. Därav följer att det är svårt att av resultaträkningen avgöra om föreningens in- och utbetalningar på kort och lång sikt är finansierad. Därför lämnas en kassaflödesanalys (se nedan) för att bättre kunna belysa föreningens ekonomiska status.

Genom att kostnader som syftar till lämpligt sparande i bostadsrättsföreningen läggs in så ska ett nollresultat leda till visst årligt likvidöverskott som kan användas då vissa större underhålls- och förbättringsarbeten ska betalas (underhållsfond). Detta medför att årets resultat i genomsnitt ska motsvara en förlust på motsvarande avskrivning av byggnaderna. Se även kommentar om insatser och upplåtelseavgifter.

Noteringar

Föreningens årsavgifter höjdes med 2% från och med 2021-01-01 för att kompensera för allmänna kostnadsökningar. Intäkterna när det gäller bostäder följer det förväntade utfallet. När det gäller lokalhyresgästerna så har Coronapandemin givetvis satt sina spår genom bl.a. Delfis konkurs. Föreningen har dock genom tecknade säkerheter återvunnit en betydlig del av hyresförlusten.

Kostnaderna följer i huvudsak budget med undantag för nedanstående kostnader.

- Upprustningen av gården kostade mer än budget och beror på att den budgeterades exklusive moms av misstag.
- Nödvändiga investeringar i lokaler inför uthyrning
- Åtgärder inklusive mäklarkostnader för upplåtelse av hyresrätter till bostadsrätter.

Tillsammans belastar dessa kostnader resultatet med drygt 850 tkr.

Upplåtelseavgifter

Föreningen har under verksamhetsåret upplåtit (sålt) 3 lägenheter efter omvandling av 1 lokal till lägenhet. Inbetalningarna från dessa försäljningar blev 5 100 000 kr men påverkar inte föreningens intäkter och således ej heller resultatet. Pengarna som betalas till föreningen förstärker dock likviditeten. Transaktionerna bokförs i Kassa och bank samt under Eget kapital som insats och upplåtelseavgift. Den stärkta likviditeten används i första hand till amortering av föreningens långfristiga lån. Lånen amorterades med 4 875 000 kr vilket är något mer än vad som blev kvar efter kostnaderna för upplåtelseerna.

Styrelsemöten och föreningsstämma

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 1 december 2020 på Quality Hotel Ekoxen i Linköping.

Styrelsen har under året hållit tretton (13 st) protokollförda möten.

Förvaltning och medlemskap

Den tekniska förvaltningen har skötts av Tesåb AB och FRUBO AB har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna GFR (Linköping) som är den förening som de flesta hyresvärdar är medlemmar i. Orsaken är att vi är hyresvärd eftersom vi har både bostäder med hyresrätt och lokalhyresgäster.

Vi har under året blivit medlem i Bostadsrätternas ek. för. som är intresseorganisation, där medlemsföreningarna har en fri och självständig ställning. Bostadsrättsförening som är medlem i Bostadsrätterna drivs av styrelsen och de boende under oinskränkt beslutsrätt och ett fullt eget ansvar.

Bostadsrätterna har en gedigen kunskap om allt som rör bostadsrättsföreningar och en väl utbyggd serviceorganisation som är till hjälp för styrelsen och föreningens medlemmar i de flesta frågor. Utbildning hålls inom alla områden som styrelseledamöter kan behöva och dessutom finns ett gediget dokumentbibliotek som föreningen har tillgång till. För att förbättra kommunikationen med föreningens medlemmar planeras en ny hemsida enligt bostadsrätternas mall. Hemsidan är gratis, men arbetet med att rusta hemsidan återstår, och här kan hjälp från medlemmar behövas.



MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början	103
Tillkommande medlemmar under året	26
Avgående medlemmar under året	16
Medlemmar vid årets slut	113
Överlåtelse under räkenskapsåret	11
Upplåtelse under räkenskapsåret, lgh 59, 61, 68	3

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2007-2106	1907-2006	1807-1906	1707-1806
Nettoomsättning	4 992	4 578	4 444	4 490
Res efter fin poster	-2 029	-4 587	-5 412	-1 125
Soliditet %	53	51	51	53
Balansomslutning	156 585	157 871	161 071	160 567
Årsavgift per kvm bostad	640	626	615	603
Lån per kvm (totalyta)	14 434	15 429	15 450	14 637

Årets resultat är -2 029 166 kr. I resultatet ingår avskrivningar av byggnaderna med -1 254 372 kr som inte påverkar likviditeten. Exkluderar man dessa avskrivningar blir årets resultat -774 794 kr

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 934 720	1 763 900	5 627 390	-4 195 847	-4 586 875
<i>Res.disposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-4 586 875	4 586 875
Förändr. underhållsfond			-2 325 751	2 325 751	
Förändr. insatser	3 857 609				
Förändr. upplåtelseavgifter		1 242 391			
Årets resultat					-2 029 166
Belopp vid årets utgång	85 792 329	3 006 291	3 301 639	-6 456 971	-2 029 166

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 456 971
Årets resultat	-2 029 166
<i>Summa</i>	<i>-8 486 137</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	0
lanspråktagande av underhållsfond	-654 500
Balanseras i ny räkning	-7 831 637
<i>Summa</i>	<i>-8 486 137</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 992 113	4 578 067
Övriga rörelseintäkter		529 181	30 721
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 521 294	4 608 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-3 599 137	-5 758 696
Övriga externa kostnader	4	-1 067 811	-404 096
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	5	-179 193	-145 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 254 372	-1 254 372
Summa rörelsekostnader		-6 100 513	-7 562 842
Rörelseresultat		-579 219	-2 954 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	17 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 450 038	-1 650 809
Summa finansiella poster		-1 449 947	-1 632 821
Resultat efter finansiella poster		-2 029 166	-4 586 875
Resultat före skatt		-2 029 166	-4 586 875
Årets resultat		-2 029 166	-4 586 875

BALANSRÄKNING

		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	153 026 492	154 280 864
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>153 026 492</i>	<i>154 280 864</i>
Summa anläggningstillgångar		153 026 492	154 280 864
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		446 859	250 594
Övriga fordringar	7	90 746	151 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	105 921	100 387
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>643 526</i>	<i>502 473</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 914 660	3 087 574
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 914 660</i>	<i>3 087 574</i>
Summa omsättningstillgångar		3 558 186	3 590 047
SUMMA TILLGÅNGAR		156 584 678	157 870 911

E.H. g
2 *07*

	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	85 792 329	81 934 720
Upplåtelseavgifter	3 006 291	1 763 900
Fond för yttre underhåll	3 301 639	5 627 390
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>92 100 259</i>	<i>89 326 010</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 456 973	-4 195 848
Årets resultat	-2 029 166	-4 586 875
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 486 139</i>	<i>-8 782 723</i>
Summa eget kapital	83 614 120	80 543 287
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9, 10 68 000 000	75 750 000
Summa långfristiga skulder	68 000 000	75 750 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	3 000 000	125 000
Leverantörsskulder	874 726	240 902
Skatteskulder	16 637	172 740
Övriga skulder	513 747	575 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 565 448	463 758
Summa kortfristiga skulder	4 970 558	1 577 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	156 584 678	157 870 911

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 029 166	-4 586 875
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 254 372	1 254 372
Betald skatt	-156 103	-224 094
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-930 897</i>	<i>-3 556 597</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-141 053	-93 779
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	774 405	-75 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-297 545	-3 725 863
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	3 857 609	1 657 600
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 242 391	712 400
Avsättningar Inre Fond	-100 368	-558 649
Utbetalning, amortering av lån	-4 875 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	124 632	1 686 351
Årets kassaflöde	-172 913	-2 039 512
Likvida medel vid årets början	3 087 574	5 127 086
Likvida medel vid årets slut	2 914 661	3 087 574





NOTER

Redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisningen sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som belöper 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.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld:

Föreningens fastighet är anskaffad via en så kallad bolagspaketering. Förvärvet redovisades enligt RedU 9 alt 2.

Detta innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet.

Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Materiella anläggningstillgångar

Linjär avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	20	5

Underhåll/underhållsfond

Styrelsen arbetar kontinuerligt med vår underhållsplan för att kunna planera underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör reserveras till underhållsfonden. Föreningen reserverade vid bildandet ca 11 mkr för underhåll. Därför har ingen ytterligare avsättning till underhållsfonden skett eftersom utfört underhåll varje år väsentligt har överstigit beräknat avsättningsbehov.

Utfört under tidigare år

Byggnad	Underhåll	År
A3 N40	Målning o renovering fönster	2016
N40	Totalrenovering Hiss	2017
A3 N40	Värme, Byte avstängningar och radiatorventiler	2018
N38	Målning fönster och balkonger	2018
A3 N40	Stambyte med renovering av 25 badrum (4 hyresrätter)	2018 - 2019
A3 N40	Byte fastighetsel	2018 - 2019
N38	Totalrenovering Hiss	2019
N38	Byte entréport	2019
N38	Byte 2 st F- fläkt lägenheter	2019
N38	Byte 1 st FTX fläkt och 1 st köksfläkt för lokaler	2019
N38	Driftsatt postboxar	2019

Utfört under bokföringsåret

Byggnad	Underhåll	År
A3 N40	Totalrenovering balkonger (en del arbete utförs höst-21)	2021
Gården	Upprustning innergården	2021

Planerat

Byggnad	Underhåll	År
N36, H3	Målning fönster	2022
N40	Byte Entréport	2022
N40	Renovering Trapphus, plan vindsvåning, hösten	2021



Not 1	Rörelsens intäkter	2020/2021	2019/2020
	Årsavgifter bostäder	2 021 623	1 924 113
	Hysesintäkter bostäder, hyresrabatt	412 582	481 013
	Hysesintäkter lokal moms	1 943 847	1 525 029
	Hysesintäkter lokal ej moms	162 974	202 225
	Hysesintäkter p-platser, hyresrabatt	264 250	253 558
	Kabel-TV	178 502	192 129
	Förråd hyra ej moms	8 335	0
	Summa	4 992 113	4 578 067
Not 2	Driftskostnader	2020/2021	2019/2020
	Fastighetskötsel, -extra	-5 497	-28 734
	Hissar, Hissbesiktning	-10 758	-22 955
	Bevakningskostnader/jour	-	-4 484
	Fastighetsstädning extra	-60 337	-41 226
	Elavgifter	-149 848	-138 919
	Uppvärmning	-652 219	-654 046
	Vatten och avlopp	-181 615	-173 127
	Sophämtning/renhållning	-162 852	-156 858
	Snöröjning	-44 901	-9 781
	Fastighetsförsäkring	-101 142	-97 077
	OVK, Energideklaration	-	-14 756
	Kabel-TV	-181 214	-181 975
	Fastighetskatt/-avgift	-245 553	-243 543
	Förbrukningsinventarier/-material	-2 034	-100 453
	Övriga driftskostnader	-45 498	-38 988
	Teknisk förvaltning, -extra	-212 503	-213 191
	Grundavtal jour/bevakning	-12 193	-4 591
	Försäkringsskador/självrisker	-	-244 508
	Summa	-2 068 164	-2 369 212




Not 3	Driftskostnader, reparation och underhåll	2020/2021	2019/2020
	Reparation och underhåll	-76 524	-51 819
	Reparation och underhåll lägenhet	-29 915	-22 762
	Reparation och underhåll lokal	-402 802	-60 705
	Reparation och underhåll portar o lås	-47 444	-69 626
	Reparation och underhåll soprum	-	-12 414
	Reparation och underhåll tvättstuga	-42 570	-15 134
	Reparation och underhåll VVS	-23 389	-1 620 617
	Reparation och underhåll uppvärmning	-28 220	-183 055
	Reparation och underhåll ventilation	-112 614	-858 618
	Reparation och underhåll hiss	-18 669	-390 499
	Reparation och underhåll fasad, plåt	-3 368	-32 900
	Reparation och underhåll markytor	-654 500	-4 590
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-19 790	-15 020
	Reparation och underhåll el	-23 629	-48 072
	Reparation och underhållsmaterial	-47 538	-3 654
	Summa	-1 530 972	-3 389 485

Not 4	Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
	Inkassokostnader	-1 182	-22 568
	Revisionsarvode	-19 350	-35 962
	Kameral förvaltning	-122 203	-120 439
	Extra kameral förvaltning	-4 417	-5 872
	Stämmokostnader	-	-4 187
	Föreningsomkostnader	-11 134	-4 672
	Konsultkostnader	-45 359	-84 078
	Bankkostnader	-7 021	-7 208
	Advokatkostnader	-88 220	-
	Föreningsavgifter	-7 640	-7 616
	Mäklararvode	-150 860	-47 400
	Övriga kostnader	-39 658	-52 073
	Porto	-197	-
	Hemsida	-114	-12 020
	Hyresförlust, lokal	-549 636	-
	Hyresförlust, p-plats	-20 820	-
	Summa	-1 067 811	-404 095

Not 5	Styrelsearvoden	2020/2021	2019/2020
	Styrelsearvode	-147 200	-119 000
	Sociala kostnader styrelsearvode	-31 993	-26 678
	Summa	-179 193	-145 678

Not 6	Byggnader och mark	2021-06-30	2020-06-30
	Ingående anskaffningsvärden*	160 018 581	160 018 581
	Utgående anskaffningsvärden	160 018 581	160 018 581
	Ingående avskrivningar	-5 737 717	-4 483 345
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 254 372	-1 254 372
	Utgående avskrivningar	-6 992 089	-5 737 717
	Redovisat värde	153 026 492	154 280 864

* Varav mark	35 196 956
Taxeringsvärden	73 814 000
Taxeringsvärde Byggnad	41 834 000
Taxeringsvärde Mark	31 980 000

Not 7	Övriga fordringar	2021-06-30	2020-06-30
	Momsfordran	53 758	-
	Skattekonto, Avräkning skatter o avg	36 988	151 492
	Summa	90 746	151 492

Not 8	Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	2021-06-30	2020-06-30
	Länsförsäkringar	42 993	40 949
	Telia	29 649	29 213
	Securitas Sverige	2 403	-
	FRUBO AB	30 876	30 225
	Summa	105 921	100 387

E. H. G.
[Signature]


Not 9	Långfristiga skulder	2021-06-30	2020-06-30
SEB 39527049	2023-12-28 0,94 %	12 000 000	12 000 000
SEB 39527065	2023-12-28 0,94%	15 000 000	15 000 000
SEB 39527073	2020-12-28 2,14 %	–	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	2021-03-28 0,53 %	–	3 875 000
SEB 45197980	2025-12-28 0,91%	11 000 000	–
SEB 45206289	2021-12-28 0,40%	3 000 000	–
Kort del av långa lån		-3 000 000	-125 000
Summa		68 000 000	75 750 000

Not 10	Ställda säkerheter	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar		78 000 000	78 000 000
Summa ställda säkerheter		78 000 000	78 000 000

Not 11	Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2021-06-30	2020-06-30
Upplupen räntekostnad		4 152	5 171
Förskottbetalda avgifter/hyror		414 555	361 705
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		146 741	96 882
Summa		565 448	463 758

UNDERSKRIFTER

Linköping 2021-10-11



Åke Pettersson



Emelie Sangré



Roy Karlsson



Eva Hagman

Min revisionsberättelse har lämnats
BoRevision AB

den 12/10 2021



Ola Trané

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Elddonet 12 för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Stockholm den 18 oktober 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor