

Årsredovisning

Brf Elddonet 12

769629-3625

Styrelsen för Brf Elddonet 12 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 3 st HR
2 rok	16 st varav 2 st HR
3 rok	10 st varav 2 st HR
4 rok	4 st
Lokaler	16 st

Värdeår enligt fastighetsregistret 1974.

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

Total bostadsarea 3 554 kvm

Total lokalarea 1 365 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.
Emelie Sangre	Ordförande	Stämman	2020
Torbjörn Tingdal	Ledamot	Stämman	2020
Roy Karlsson	Ledamot	Stämman	2020
Åke Pettersson	Ledamot	Stämman	2020
Eva Hagman	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleanter

Lennart Eskilsson	Suppleant	Stämman	2020
Jonas Luu	Suppleant	Stämman	2020
Pia Samuelsson	Suppleant	Stämman	2020

Revisorer

Ola Trané, BoRevision AB	Revisor	Stämman	2020
Revisorssuppleant			
Jörgen Götehed, BoRevision	Revisor	Stämman	2020

Valheredning

Ingun Allberg	Sammanställande	Stämman	2020
Ljama Safari		Stämman	2020

*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

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 4 december 2019 på Stora Hotellet i Linköping.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda möten. För att ytterligare förbättra kommunikationen med medlemmarna har en särskild Facebookgrupp – Brf Elddonet 12 - skapats som föreningens medlemmar kan ansluta sig till.

Styrelsen har beslutat att minsta andel för medlemskap skall vara 10 % för att undvika problem med s.k. förtäckt andrahandsuthyrning.

Allmänt

Den tekniska förvaltningen har sedan den 1 juni skötts av Tesåb. Förvaltningen har efter en kortare inkörningsperiod fungerat väl. Frubo har som tidigare haft ansvaret för den ekonomiska förvaltningen.

Under året har föreningen renoverat hissen, driftsatt postboxar och bytt ventilationssystem på Nygatan 38, reparerat en vattenskada och åtgärdat luktproblem på Hospitalstorget 3 samt avslutat stambytet på Apotekaregatan 3 och Nygatan 40.

En av de föreningsägda lägenheterna på Apotekaregatan 3 har sålts som bostadsrätt. Enligt gällande redovisningsregler så förbättrar detta inte föreningens redovisade resultat, men pengarna hamnar i föreningens kassa och förbättrar balansräkningen. Ytterligare en föreningsägd lägenhet har lagts ut till försäljning men eftersom avslutet skedde i juli kommer försäljningen att redovisas på nästkommande verksamhetsår.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med vår underhållsplan, men eftersom detta verksamhetsår påverkats av stora oplanerade kostnader så har några planerade projekt, t.ex. renovering av balkonger på Apotekaregatan 3 och Nygatan 40 skjutits på framtiden.

Liksom föregående år visar den ekonomiska redovisningen ett betydande underskott framför allt beroende på stora engångskostnader för att åtgärda luktproblemen och försäkringskostnader, vilket påverkat resultatet negativt med cirka 700 tkr. Som nämndes i föregående årsredovisning måste kostnaderna för försäljning, ombyggnad och iordningsställande av nya bostadsrättslägenheter redovisas mot resultaträkningen medan motsvarande intäkter förs till balansräkningen. Föreningen har också ett betydande övertäcke i form av föreningsägda affärslokaler och hyresrätter som inte visas upp i balansräkningen. Finansieringen av dessa har skett med lån varför föreningens länebelastning är högre än för bostadsrättsföreningar med enbart bostadsrättslägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början	87
Tillkommande medlemmar under året	37
Avgående medlemmar under året	21
Medlemmar vid årets slut	103
Överlåtelse under räkenskapsåret	16
Upplåtelse under räkenskapsåret, lgh 3	1

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1907-2006	1807-1906	1707-1806	1607-1706
Nettoomsättning	4 578	4 444	4 490	4 553
Resultat efter finansiella poster	-4 587	-5 412	-1 125	-2 427
Soliditet %	51	51	53	55
Balansomslutning	157 871	161 071	160 567	182 057
Årsavgift per kvm bostad	626	615	603	603
Lån per kvm (totalyta)	15 429	15 450	14 637	15 857

Det negativa resultatet för räkenskapsåret 2019/2020 beror delvis på kostnaden för stamrenoveringen på 1 541 974 kr, hissrenoveringen 357 989 kr samt ventilationsrenoveringen 425 788 kr, totalt 2 325 751 kr. Detta kommer att belasta resultatet för 2019/2020 men efter beslut på stämman kan det istället komma att bokas som ianspråkstagande ur fonden och därmed blir det ackumulerade resultatet bättre.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 277 120	1 051 500	9 948 000	-3 104 212	-5 412 245
<i>Res.disposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-5 412 245	5 412 245
Förändr. underhållsfond			-4 320 610	4 320 610	
Förändr. insatser	1 657 600				
Förändr. upplåtelseavgifter		712 400			
Årets resultat					-4 586 875
Belopp vid årets utgång	81 934 720	1 763 900	5 627 390	-4 195 847	-4 586 875

Under året har lägenhet nr 3 sålts för 2 370 000 kr, varav 1 657 600 kr i insats och upplåtelseavgift 712 400 kr, tillträde 191111.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:


Balanserat resultat	-4 195 847
Årets resultat	-4 586 875
<i>Summa</i>	<i>-8 782 722</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	0
lanspråktagande av underhållsfond	-2 325 751
Balanseras i ny räkning	-6 456 971
<i>Summa</i>	<i>-8 782 722</i>

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

9



RESULTATRÄKNING

		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 578 067	4 443 951
Övriga rörelseintäkter		30 721	16 831
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 608 788	4 460 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-5 758 696	-6 480 569
Övriga externa kostnader	4	-404 096	-333 812
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	5	-145 678	-128 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 254 372	-1 254 372
Summa rörelsekostnader		-7 562 842	-8 197 194
Rörelseresultat		-2 954 054	-3 736 412
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 988	545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 650 809	-1 676 378
Summa finansiella poster		-1 632 821	-1 675 833
Resultat efter finansiella poster		-4 586 875	-5 412 245
Resultat före skatt		-4 586 875	-5 412 245
Årets resultat		-4 586 875	-5 412 245

g
P.H.
2020
TT

BALANSRÄKNING

		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	154 280 864	155 535 236
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>154 280 864</i>	<i>155 535 236</i>
Summa anläggningstillgångar		154 280 864	155 535 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		250 594	112 981
Övriga fordringar	7	151 492	188 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	100 387	107 475
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>502 473</i>	<i>408 694</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 087 574	5 127 086
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 087 574</i>	<i>5 127 086</i>
Summa omsättningstillgångar		3 590 047	5 535 780
SUMMA TILLGÅNGAR		157 870 911	161 071 016



	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	81 934 720	80 277 120
Upplåtelseavgifter	1 763 900	1 051 500
Fond för yttre underhåll	5 627 390	9 948 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>89 326 010</i>	<i>91 276 620</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 195 848	-3 104 213
Årets resultat	-4 586 875	-5 412 245
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 782 723</i>	<i>-8 516 458</i>
Summa eget kapital	80 543 287	82 760 162
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9, 10 75 750 000	76 000 000
Summa långfristiga skulder	75 750 000	76 000 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	125 000	-
Leverantörsskulder	240 902	424 110
Skatteskulder	172 740	396 834
Övriga skulder	575 224	1 097 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 463 758	392 145
Summa kortfristiga skulder	1 577 624	2 310 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	157 870 911	161 071 016



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

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande arbete som inte finns med i underhållsplanen. 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 planenlig fondavsättning och ianspråkstagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.



Handwritten signature and date in blue ink, likely indicating approval or completion of the notes.

Not 1	Rörelsens intäkter	2019/2020	2018/2019
	Årsavgifter bostäder	1 924 113	1 815 746
	Hysesintäkter bostäder, hyresrabatt	481 013	493 039
	Hysesintäkter lokal moms	1 525 029	1 657 156
	Hysesintäkter lokal ej moms	202 225	224 794
	Hysesintäkter p-platser	253 558	253 216
	Kabel-TV	192 129	—
	Summa	4 578 067	4 443 951

Not 2	Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
	Fastighetsskötsel, -extra	-28 734	—
	Hissar, Hissbesiktning	-22 955	-17 331
	Bevakningskostnader/jour	-4 484	-8 631
	Fastighetsstädning extra	-41 226	-8 114
	Elavgifter	-138 919	-204 738
	Uppvärmning	-654 046	-658 741
	Vatten och avlopp	-173 127	-156 086
	Sophämtning/renhållning	-156 858	-109 286
	Snöröjning	-9 781	-28 399
	Fastighetsförsäkring	-97 077	-94 592
	OVK, Energideklaration	-14 756	-2 040
	Försäkringsersättning	—	36 908
	Kabel-TV	-181 975	-16 230
	Fastighetsskatt/-avgift	-243 543	-240 062
	Förbrukningsinventarier/-material	-100 453	-6 729
	Övriga driftskostnader	-38 988	-2 053
	Teknisk förvaltning, -extra	-213 191	-178 548
	Grundavtal jour/bevakning	-4 591	-2 081
	Försäkringsskador/självrisker	-244 508	—
	Försäkringsåterbäring	—	12 525
	Summa	-2 369 212	-1 684 228

9


Not 3	Driftskostnader, reparation och underhåll	2019/2020	2018/2019
	Reparation och underhåll	-51 819	-77 843
	Reparation och underhåll lägenhet	-22 762	-1 337
	Reparation och underhåll lokal	-60 705	-6 897
	Reparation och underhåll portar o lås	-69 626	-166 512
	Reparation och underhåll trapphus	-	-1 327
	Reparation och underhåll soprum	-12 414	-940
	Reparation och underhåll tvättstuga	-15 134	-16 472
	Reparation och underhåll cykelrum	-	-7 018
	Reparation och underhåll VVS	-1 620 617	-3 668 660
	Reparation och underhåll uppvärmning	-183 055	-2 777
	Reparation och underhåll ventilation	-858 618	-62 035
	Reparation och underhåll hiss	-390 499	-214 057
	Reparation och underhåll fasad, plåt	-32 900	-490 237
	Reparation och underhåll markytor	-4 590	-9 039
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-15 020	-71 190
	Reparation och underhåll el	-48 072	-
	Reparation och underhållsmaterial	-3 654	-
	Summa	-3 389 485	-4 796 341

Not 4	Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
	Inkassokostnader	-22 568	-2 645
	Revisionsarvode	-35 962	-20 230
	Kameral förvaltning	-120 439	-113 055
	Extra kameral förvaltning	-5 872	-21 869
	Stämmokostnader	-4 187	-8 152
	Föreningsomkostnader	-4 672	-11 934
	Konsultkostnader	-84 078	-17 155
	Bankkostnader	-7 208	-4 913
	Advokatkostnader	-	-5 206
	Föreningsavgifter	-7 616	-7 640
	Mäklararvode	-47 400	-47 685
	Övriga kostnader	-52 073	-53 494
	Porto	-	-970
	Hemsida	-12 020	-18 864
	Summa	-404 095	-333 812

↑

[Handwritten signature]

Not 5	Styrelsearvoden	2019/2020	2018/2019
	Styrelsearvode	-119 000	-101 000
	Sociala kostnader styrelsearvode	-26 678	-27 441
	Summa	-145 678	-128 441

Not 6	Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
	Ingående anskaffningsvärden*	160 018 581	160 018 581
	Utgående anskaffningsvärden	160 018 581	160 018 581
	Ingående avskrivningar	-4 483 345	-3 228 973
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 254 372	-1 254 372
	Utgående avskrivningar	-5 737 717	-4 483 345
	Redovisat värde	154 280 864	155 535 236

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

Not 7	Övriga fordringar	2020-06-30	2019-06-30
	Momsfordran	-	150 863
	Skattekonto, Avräkning skatter o avg	151 492	467
	Övriga kostfristiga fordringar	-	36 908
	Summa	151 492	188 238

Not 8	Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
	Länsförsäkringar	40 949	39 754
	Telia	29 213	32 459
	KONE AB	-	6 999
	FRUBO AB	30 225	28 263
	Summa	100 387	107 475

gr
P.H.
af
11

Not 9	Långfristiga skulder	2020-06-30	2019-06-30
	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	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 0,64 %	3 875 000	4 000 000
	Kort del av långa lån	-125 000	-
	Summa	75 750 000	76 000 000

Not 10	Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
	Summa ställda säkerheter	78 000 000	78 000 000

Not 11	Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2020-06-30	2019-06-30
	Upplupen räntekostnad	5 171	5 716
	Förskottbetalda avgifter/hyror	361 705	322 615
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 882	63 814
	Summa	463 758	392 145

UNDERSKRIFTER

Linköping 2020-10-14



Emelie Sangré



Torbjörn Tingdal



Roy Karlsson



Åke Pettersson



Eva Hagman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-10-12

BoRevision AB



Ola Trané



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 räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018-07-01 - 2019-06-30 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-11-22 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Risker 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, förfälskning, 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 2019-07-01 - 2020-06-30 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 tryggt 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 22 oktober 2020



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor