

Bostadsrättsföreningen Elddonet 12

Org.nr: 769629-3625

Årsredovisning 2021 / 2022

Räkenskapsåret 20210701 - 20220630



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12, organisationsnummer 769629-3625, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningens säte är i Linköping.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Ordförande	Åke Pettersson
Ledamot	Roy Karlsson
Ledamot	Eva Hagman
Ledamot	Sinna Lindqvist
Ledamot	Tobias Mårtensson
Suppleant	Lennart Eskilsson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-06

Revisor

Extern	Ola Trané BoRevision AB
--------	----------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Hagman

Information om fastigheten

Föreningens adresser: Hospitalstorget 3, Nygatan 36, Nygatan 38, Apotekaregatan 3, Nygatan 40
Gatunamn Gatunummer

Värdeår 1974 enligt fastighetstaxering.

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.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 kokvrå	29
1 rok	2
2 rok	20
3 rok	7
4 rok	4
Summa	62

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal
	14

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 kokvrå	1
2 rok	3
3 rok	2
Summa	6

Garage och P-platser

	Antal platser
	26

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin har givetvis även detta år påverkat våra lokalhyresgäster, och därmed även föreningen. Hyresgästen i vår restauranglokal har tyvärr gått i konkurs. Vi har även renoverat en vattenskada på H3. Dessa händelser har tyvärr haft negativ påverkan på föreningens resultat.

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) som komplement för att 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. Detta medför att årets resultat i genomsnitt ska komma att motsvara en förlust på motsvarande avskrivning av byggnaderna. Se även kommentar om insatser och upplåtelseavgifter.

NOTERINGAR

Föreningens årsavgifter höjdes med 2% från och med 2022-01-01 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 men har dock inte påverkat föreningen särskilt mycket. Föreningen tecknade i april ett nytt hyresavtal efter restaurang Delfis konkurs med Afrodite (Weeam AB), som tyvärr inte heller lyckades överleva. Detta har påverkat resultatet negativt. Föreningen har dock genom tecknade säkerheter begränsat påverkan till viss del. En (sedan tidigare ägare av fastigheterna) större dold gammal vattenskada har renoverats på Hospitalstorget 3 Resultatet följer i stort budget med undantag för nedanstående väsentliga avvikelser.

- Hyresbortfall pga Weeam ABs konkurs
- Nödvändiga investeringar i lokaler inför uthyrning
- Advokatkostnader för hantering av avslut beträffande restaurang Afrodite
- Vattenskada i Hospitalstorget 3
- Kostnadsökningar värme, vatten och el främst under första halvåret 2022

UPPLÅTELSEAVGIFTER

Inga lägenheter har upplåtits under räkenskapsåret. Föreningen har 6 st kvarvarande hyresrätter som säljs när hyresgästerna flyttar. Uppskattning av marknadsvärdet är ca 10 800 tkr med ett insatsvärde på drygt 8 600 tkr. Inbetalningarna från kommande försäljningar minskar så småningom föreningens långsiktiga lån.

STYRELSEMÖTEN OCH FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 6 december 2021 på Quality Hotel Ekoxen i Linköping. Närvarande på stämman var 14 medlemmar, representerande 11 lägenheter. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

ÄNDRING AV STADGAR

På stämman den 6 december 2021 beslutades att våra stadgar ska ändras för att öka tidsfönstret när ordinarie årsstämma måste hållas. Dessa ändringar ska beslutas på en extra stämma innan nästa årsmöte.

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. Vår förning är hyresvärd eftersom vi har både bostäder med hyresrätt och lokalhyresgäster. Föreningen är även medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för med stöd och service för bostadsrättsföreningar.

Bostadsrätterna har en gratis mall till Hemsida, och arbetet med att rusta hemsidan har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 113
Tillkommande medlemmar under året 13
Avgående medlemmar under året 17
Under året har 10 överlåtelse skett.

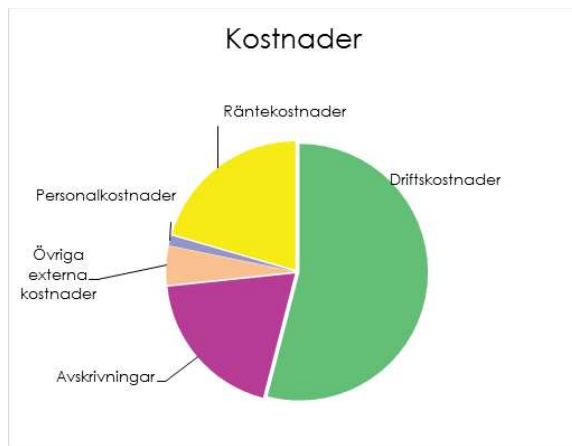
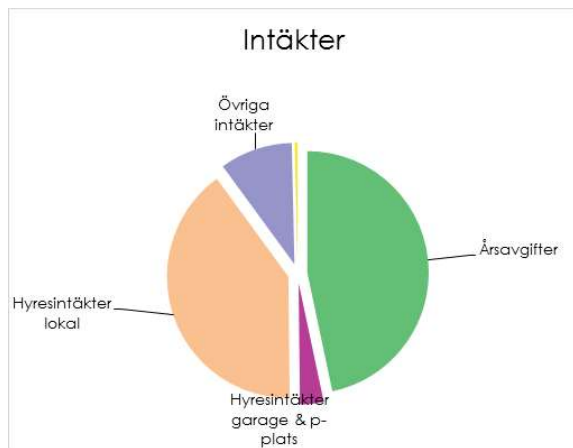
62 bostadsrätter

109 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning, tkr	4 838	4 992	4 578	4 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 585	-2 029	-4 587	-5 412
Soliditet ¹ , %	53	53	51	51
Balansomslutning, tkr	154 636	156 585	157 871	161 071
Årsavgift per kvm bostad	653	640	626	615
Lån per kvm (totalyta)	14 393	14 434	15 429	15 450

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 200 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 792 329	3 006 291	3 301 639	-6 456 973	-2 029 166
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-654 500	654 500	
Balanseras i ny räkning				-2 029 166	2 029 166
Årets resultat					-1 584 824
Belopp vid årets utgång	85 792 329	3 006 291	2 647 139	-7 831 639	-1 584 824

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 831 638
Årets resultat	-1 584 824
Totalt	-9 416 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-716 500
Balanseras i ny räkning	-8 699 962
Totalt	-9 416 462

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 har överstigit beräknat avsättningsbehov.

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 837 517	4 992 113
Övriga rörelseintäkter		52 003	529 181
Summa Rörelseintäkter		4 889 520	5 521 294
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-3 505 880	-3 599 137
Övriga externa kostnader	3	-316 776	-1 067 811
Personalkostnader	4	-82 635	-179 193
Avskrivningar		-1 254 372	-1 254 372
Summa Rörelsekostnader		-5 159 663	-6 100 513
RÖRELSERESULTAT		-270 143	-579 219
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 143	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 330 898	-1 450 038
Summa Finansiella poster		-1 314 681	-1 449 947
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 584 824	-2 029 166
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 584 824	-2 029 166
ÅRETS RESULTAT		-1 584 824	-2 029 166

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	151 772 120	153 026 492
Summa materiella anläggningstillgångar		151 772 120	153 026 492
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 772 120	153 026 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		147 192	446 859
Övriga fordringar	6	75 274	90 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	99 556	105 921
Summa kortfristiga fordringar		322 022	643 526
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 541 731	2 914 661
Summa kassa och bank		2 541 731	2 914 661
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 863 753	3 558 187
SUMMA TILLGÅNGAR		154 635 873	156 584 679

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 798 620	88 798 620
Fond för yttre underhåll		2 647 139	3 301 639
Summa bundet eget kapital		91 445 759	92 100 259
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 831 638	-6 456 973
Årets resultat		-1 584 824	-2 029 166
Summa fritt eget kapital		-9 416 462	-8 486 139
SUMMA EGET KAPITAL		82 029 297	83 614 120
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	53 000 000	68 000 000
Summa långfristiga skulder		53 000 000	68 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	17 800 000	3 000 000
Leverantörsskulder		881 977	874 726
Skatteskulder		4 009	16 637
Övriga skulder		349 348	513 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	571 242	565 449
Summa kortfristiga skulder		19 606 576	4 970 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 635 873	156 584 679

Kassaflödesanalys

	Not	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-1 584 824	-2 029 166
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
-Avskrivningar		1 254 372	1 254 372
Betald skatt		-12 628	-156 103
Summa		-343 080	-930 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-) Minskning(+) av kortfristiga fordringar		321 504	-141 053
Ökning(+) Minskning(-) av kortfristiga skulder		-61 954	774 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-83 530	-297 545
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Inbetalda insatser		0	3 857 609
Inbetalda upplåtelseavgifter		0	1 242 391
Avsättning inre fond		-89 400	-100 368
Amortering av skuld		-200 000	-4 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-289 400	124 632
Årets kassaflöde		-372 930	-172 913
Likvida medel vid årets början		2 914 661	3 087 574
Likvida medel vid årets slut		2 541 731	2 914 661

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

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

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	5	20

Linjär avskrivningsprocent används.

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 och 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
Gården	Upprustning innergården	2021
N40	Renovering trapphus, vindsvåning	2021
A3 N40	Totalrenovering balkonger	2021-2022
N38	Renovering Franska balkonger	2022
N36 H3	Målning fönster	2022

Planerat underhåll

N40 A3	Byte/renovering entréport	2022
A3	Byte/renovering gårdsportar	2022

Not 1. Nettoomsättning

	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter bostäder	2 107 212	2 021 623
Hysesintäkter bostäder	392 116	417 582
Hysesintäkter lokaler	1 747 758	2 007 982
Fastighetskatt	130 184	126 972
Hysesintäkter förråd	20 004	8 335
Hysesintäkter garage och p-platser	290 050	269 750
Kabel-TV	181 368	178 502
Rabatt hyra bostad	-1 000	-5 000
Debiterade vattenkostnader	24 486	30 860
Debiterade elkostnader	2 901	0
Bränslekostnader	14 556	8 491
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-72 118	-72 984
Totalt nettoomsättning	4 837 517	4 992 113

Not 2. Driftkostnader

	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	205 167	149 848
Uppvärmning	625 231	652 219
Vatten och avlopp	131 333	181 615
Sophämtning	174 868	141 622
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	11 305	0
Grundavtal hiss	15 790	10 758
Grovsopor/återvinning	0	21 230
Fastighetsskötsel extra	4 241	5 497
Fastighetsstäd extra	58 334	60 337
Teknisk förvaltning	214 680	212 503
Snöröjning/sandning	43 346	44 901
Bevakningskostnader	16 007	12 193
Bredband	4 455	3 883
TV	177 895	177 332
Försäkring	104 642	101 142
Försäkringsskador	238 850	0
Fastighetsavgift/fastighetskatt	249 573	245 553
Förbrukningsmaterial	0	2 034
Övriga driftkostnader	45 058	45 498
Reparation och underhåll	608 069	76 524
Reparation och underhåll byggnad	0	3 368
Reparation och underhåll portar och lås	57 011	47 444
Reparation och underhåll hiss	20 838	18 669
Reparation och underhåll tvättstuga	33 360	42 570
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	785	0
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	825	0
Reparation och underhåll lokaler	109 115	402 802
Reparation och underhåll hyreslägenheter	15 028	29 915
Reparation och underhåll el	28 742	23 629
Reparation och underhåll uppvärmning	20 935	28 220
Reparation och underhåll VVS	62 092	23 389
Reparation och underhåll ventilation	54 408	112 614
Reparation och underhåll markytor	47 693	654 500
Reparation och underhåll gård/trädgård	65 708	19 790
Reparation- och underhållsmaterial	60 497	47 538
Totalt driftkostnader	3 505 880	3 599 137

Not 3. Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Medlems- och föreningsavgifter	15 151	7 640
Arvode ekonomisk förvaltning	126 047	122 203
Extra ekonomisk förvaltning	8 367	4 417
Revisionsarvode	23 731	19 350
Webbsida	220	114
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	26 585	570 456
Advokat- och rättegångskostnader	95 440	88 220
Mäklararvode	0	150 860
Konsultarvode	0	45 359
Bankkostnader	6 972	7 021
Inkassokostnader	180	1 182
Övriga administrativa kostnader	4 448	10 631
Föreningsomkostnader	8 808	11 134
Övriga kostnader	828	29 224
Totalt övriga externa kostnader	316 776	1 067 811

Not 4. Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Styrelsearvode	68 400	147 200
Sociala kostnader	14 235	31 993
Totalt personalkostnader	82 635	179 193

Not 5. Byggnader och mark	2022-06-30	2021-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	124 821 625	124 821 625
Anskaffningsvärde mark	35 196 956	35 196 956
Utgående anskaffningsvärden	160 018 581	160 018 581
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 992 089	- 5 737 717
Årets avskrivningar	- 1 254 372	- 1 254 372
Utgående avskrivningar	-8 246 461	-6 992 089
Utgående redovisat värde	151 772 120	153 026 492
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	55 927 000	41 834 000
Taxeringsvärde mark	29 950 000	31 980 000
	85 877 000	73 814 000

Not 6. Övriga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
Momsfordran	40 425	53 758
Skattekonto, avräkning skatt o avg	34 849	36 988
Summa	75 274	90 746

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Länsförsäkringar	44 038	42 993
Telia	29 648	29 649
Securitas Sverige	2 521	2 403
FRUBO AB	10 716	30 876
KONE	12 633	0
Summa	99 556	105 921

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30
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 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 45197980	2025-12-28	0,91 %	11 000 000	11 000 000
SEB 45206289	2022-12-28	0,98 %	2 800 000	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			70 800 000	71 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 800 000	-3 000 000
			53 000 000	68 000 000

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Uppl kostn/förutb intäkt	138 349	134 576
Uppl arbetsgivaravgifter	0	12 164
Uppl utgiftsräntor	4 806	4 152
Förskottsbet avgift/hyra	428 087	414 555
Summa	571 242	565 447

Not 10. Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa:	78 000 000	78 000 000

Underskrifter

Linköping den ____ / ____ 2022

Åke Pettersson

Roy Karlsson

Eva Hagman

Sinna Lindqvist

Tobias Mårtensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

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 Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 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 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 revisionsssed 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 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 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor