



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Cellisten

Org nr 716401–2333

Styrelsen för Brf Cellisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-09.

Föreningen / Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens fastighet, Gottsunda 41:1 bebyggdes 1980-81 av Svenska Riksbyggen.

På fastigheten finns 18 st bostadshus innehållande 188 st lägenheter och 2 st kvartershus.

Dessutom finns 84 st garage och 130 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

41 st 2 rum och kök

81 st 3 rum och kök

36 st 4 rum och kök

27 st 5 rum och kök

3 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 17 323 m²

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 154 630 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Avtal	Leverantör	Upphör	Uppsägningstid
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB	2021-12-31	6 månader
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice	2023-03-31	6 månader
Fastighetsförvaltning	HSB Uppsala	2023-03-31	6 månader
Lokalvård allmänna utrymmen	Totalstäd i Uppland	Löpande	3 månader
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa	2022-02-01	Ingen
Kabel-TV, bredband, telefoni	Com Hem	2021-10-31	12 månader
Störningsjour	Safe Security	2022-02-28	3 månader
Serviceavtal personhissar	Uppsala Lyftservice AB	2021-12-31	6 månader
Serviceavtal transporthissar	Globus TT AB	Löpande	6 månader
Nyckelservice, bokningssystem	Certego	2021-05-27	3 månader
Hämtning av avfall	Uppsala Vatten/RagnSells	2021-12-31	3 månader
Parkeringsövervakning	Aimo Park Sweden AB	2021-11-30	9 månader
OVK-besiktning m m	Åke Huss AB	2021-08-30	9 månader
Systematiskt Brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden AB	2023-04-30	3 månader

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-27 bestått av:

Ordinarie Ylva Forsberg
Agneta Bergvall
Mats-Ola Hjälms
Edmond Boghozian
Ibrahim Gedom
Anneli Schad
Jan Morén
Saul Tekeste

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Tomas Ericson Ljiljana Gubeljic	Borev Revisionsbyrå AB Intern revisor
Suppleanter	Magnus Hedin Runa Krehla	Hellström & Hjelm Revision Intern revisor
Valberedning	Carin Ericson	Sammankallande

Styrelsen har under året haft 14 st protokollförda sammanträden.

För fastigheten finns en ny underhållsplan som upprättades 2019. Planen uppdateras årligen.

2000

Våtrumsrenovering utfördes.

2005

Målning av fönster och balkonger.

2006

Upprustning av garage samt målning av träfasader.

2008

Målning av tvättstugor och soprum, nytt torkrum samt ombyggnad av Gurkan.

2009

OVK och energideklaration samt bredbandsinstallation.

2011

Målning av trapphus.

2012

Installation av rörelsestyrda LED-lampor, OVK samt utbyte av fläktar.

2013

Modernisering av hissar.

2014

Renovering terrasser.

Installation av elektroniskt bokningssystem.

Renovering lekplatser.

Renovering gästlägenhet.

2015

Utvändig målning av samtliga fönster och balkongdörrar.

Rivning av träfronter och uppsättning av plåtfroter på samtliga balkonger och loftgångar.

Montering av täckplåt på gavelbrädor.

2016

Takrenovering påbörjades på gård 4 och 5.

2017

Takrenoveringen har fortsatt på gård 4 och 5.

Renovering av lekredskap på gård 2 och 3.

Inventering och ny uppmärkning av källarförråden har påbörjades.

2018

Takrenoveringen fortsatte på gård 3 och 5.

Samtliga garageportar har bytts.

Renovering av utemiljön har skett på gård 4 och 5.

Ljusslingor har reparerats och utökats.

Inventering och ny uppmärkning av källarförråden fortsatte under.

Nytt gruppavtal för bredband, TV och telefoni har tecknats med Com Hem.

Ett förrådsrum på plan 1 Cellovägen 52 har gjorts om till lunchrum för gästande företag.

2019

Takrenoveringen slutfördes.

Byte till LED-armaturer i all belysning utomhus påbörjades.

Inventering och ny uppmärkning av källarförråden slutfördes.

Upphandling av ekonomisk förvaltare har skett.

Stampolning av samtliga rör har gjorts.

En ny energideklaration har upprättats.

Ny underhållsplan har upprättats.

Ventiler har monterats i garagen.

Fortsatt utgallring av träd samt renovering av utemiljön med början på gård 3.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart tionde år).

OVK-besiktning har skett 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Anmärkningar från besiktningen har åtgärdats under 2019. Efter denna OVK-besiktning har en ny radonmätning gjorts i flertalet lägenheter under våren 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte till LED-armaturer i all belysning utomhus slutfördes.

Radonmätning i flertalet lägenheter.

Fortsatt renovering av utemiljön.

Utdömt lekhus på gård 1 har byggts upp på nytt.

Samtliga avskiljare på parkeringen har bytts ut.

Utdelning av brandvarnare till samtliga lägenheter.

Upphandling av fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning.

Avtal om brandsäkerhetsarbete har tecknats och brandsyn har gjorts, bl.a. har nödbelysning i källare installerats.

4 nr av Cellobladet har delats ut.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 17 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 6 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 237 medlemmar.

Årsavgifter

Avgifterna sänktes 2015-01-01 med 1% och 2016-01-01 med 4%. Senaste höjning var 2019-07-01 med 3,5%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor därefter lämnas ärendet till inkasso till en kostnad på 160 kronor + ränta.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	11 681	11 465	10 691	10 146
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 430	-8 861	-3 579	-2 375
Soliditet (%)	-2	-5	10	15
Kassalikviditet (%)	216	196	252	409
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	935	935	935	935
Reservering garagefond (tkr)	97	97	97	97
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	4 026	5 091	4 059	7 553
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	623	627	585	535
Lån kr/kvm yta	3 145	3 250	3 061	3 159

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 455 940	271 242	5 965 498	-3 495 065	-8 860 988
Resultatdisp enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			1 032 000	-1 032 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 2 000 000	2 000 000	
Balanseras i ny räkning				-8 860 988	8 860 988
Årets resultat					1 387 142
Belopp vid årets utgång	3 455 940	271 242	4 997 498	-11 388 053	1 387 142

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 388 053
årets vinst	1 429 982
	-9 958 071

behandlas så att

avsättning till yttre reparationsfond	935 000
avsättning till garagefond	97 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond i ny räkning överföres	0
	-10 990 071
	-9 958 071

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 681 270	11 465 029
Övriga rörelseintäkter		257 947	115 567
Summa rörelseintäkter		11 939 217	11 580 596
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 356 914	-17 370 058
Övriga externa kostnader	5	-464 371	-496 427
Personalkostnader	6	-363 608	-276 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 483 635	-1 483 635
Summa rörelsekostnader		-9 668 529	-19 626 430
Rörelseresultat		2 270 688	-8 045 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	32 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-840 772	-847 378
Summa finansiella poster		-840 706	-815 154
Resultat efter finansiella poster		1 429 982	-8 860 988
Resultat före skatt		1 429 982	-8 860 988
Årets resultat		1 429 982	-8 860 988

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 567 273	48 022 398
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 506	57 016
Summa materiella anläggningstillgångar		46 595 779	48 079 414
Summa anläggningstillgångar		46 595 779	48 079 414
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		271 186	38 322
Övriga fordringar	9	19 591	6 674 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	219 439	381 720
Summa kortfristiga fordringar		510 216	7 094 834
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 543 521	549 291
Summa kassa och bank		8 543 521	549 291
Summa omsättningstillgångar		9 053 737	7 644 125
SUMMA TILLGÅNGAR		55 649 516	55 723 539

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 727 182	3 727 182
Yttre reparationsfond		4 997 498	5 965 498
Summa bundet eget kapital		8 724 680	9 692 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 388 053	-3 495 066
Årets resultat		1 429 982	-8 860 988
Summa fritt eget kapital		-9 958 071	-12 356 054
Summa eget kapital		-1 233 391	-2 663 374
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	52 697 507	54 496 507
Summa långfristiga skulder		52 697 507	54 496 507
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 799 000	1 799 000
Leverantörsskulder		723 877	571 755
Skatteskulder		22 826	13 056
Övriga skulder	13	39 861	29 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 599 836	1 476 835
Summa kortfristiga skulder		4 185 400	3 890 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 649 516	55 723 539

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter,garage och p-platser	501 450	474 525
Hysesintäkter övriga	35 100	7 150
Årsavgifter bostäder	10 798 732	10 619 685
Kabel-TV / Internet	381 264	381 264
Hysesbortfall	-35 276	-17 595
Övriga ersättningar och intäkter	128 236	81 962
Inkasso/avhysning	1 140	1 980
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	2 315	31 625
Överlåtelseavgift	14 176	0
Pantsättningsavgift	14 182	0
Försäkringsersättningar	97 898	0
	11 939 217	11 580 596

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	1 282 835	1 325 016
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	191 305	10 436 680
	1 474 140	11 761 696

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel enl avtal	665 585	664 694
Besiktning / Serviceavtal	113 979	82 226
Energideklarationer	0	37 375
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	102 425
Serviceavtal, El	7 217	2 281
Bevakning störningsjour	7 074	4 938
Yttre skötsel / Snöröjning	236 558	157 993
Fastighetsel	332 742	388 582
Uppvärmning	2 125 924	2 104 994
Vatten	706 617	639 604
Sophämtning	284 878	313 779
Fastighetsförsäkring	251 852	253 271
Självrisk/reparation försäkringsskador	52 964	0
Arvode teknisk förvaltning	165 448	169 052
Kabel-TV / Internet	424 372	396 173
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	300 752	290 976
Radon Besiktning	177 857	0
Lekplatser besiktning	9 375	0
Serviceavtal brand/sprinkler	19 580	0
	5 882 774	5 608 363

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	50 477	28 888
Revisionsarvode	28 112	32 000
Förvaltningsarvode	179 348	176 239
IT- Tjänster	5 990	9 616
Övriga externa tjänster/kostnader	24 429	137 889
Övriga förbrukningsinventarier/material	176 014	111 795
	464 370	496 427

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	109 000	109 000
Mötesarvoden	67 800	73 300
Löner övriga	109 812	30 438
Utbildning	14 500	17 400
Bilersättningar skattefria	553	0
Sociala avgifter	61 623	46 173
Trivselkostnader	320	0
	363 608	276 311

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	72 590 952	72 590 952
Ingående anskaffningsvärden mark	3 700 000	3 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 290 952	76 290 952
Ingående avskrivningar	-28 268 554	-26 813 429
Årets avskrivningar	-1 455 125	-1 455 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 723 679	-28 268 554
Utgående redovisat värde	46 567 273	48 022 398
Taxeringsvärden byggnader	104 161 000	104 161 000
Taxeringsvärden mark	30 049 000	30 049 000
	134 210 000	134 210 000
Bokfört värde byggnader	42 867 273	44 322 398
Bokfört värde mark	3 700 000	3 700 000
	46 567 273	48 022 398

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden inventarier	285 096	285 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 096	285 096
Ingående avskrivningar	-228 080	-199 570
Årets avskrivningar	-28 510	-28 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 590	-228 080
Utgående redovisat värde	28 506	57 016

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	12 675	465
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	6 916	6 674 327
	19 591	6 674 792

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 291	251 852
Övr förutb kostn o upplupna intäkter	184 148	129 868
	219 439	381 720

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,020	2026-11-25	15 414 007	15 603 007
Swedbank	1,370	2026-01-23	10 330 000	10 790 000
Swedbank	1,990	2022-03-11	10 565 000	11 065 000
Swedbank	1,580	2021-08-11	2 512 500	2 662 500
Swedbank	2,050	2024-12-20	10 800 000	11 200 000
Swedbank	1,030	2023-06-21	4 875 000	4 975 000
			54 496 507	56 295 507
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 799 000	-1 799 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 501 507 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	66 909 000	66 909 000
	66 909 000	66 909 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	15 835	0
Källskatter	12 085	13 320
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	7 236	8 741
Utgående moms, oreducerad	3 049	7 699
Övriga kortfristiga skulder	1 656	0
	39 861	29 760

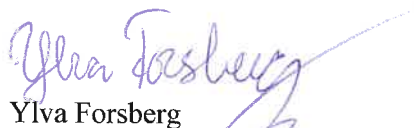
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	77 623	81 007
Förskottsbetalda hyror och avgifter	990 338	893 976
Upplupna avtalskostnader	0	41 438
Upplupna driftskostnader	197 815	26 101
Upplupna uppvärmningskostnader	268 000	287 693
Upplupna elavgifter	32 338	35 125
Upplupna renhållningsavgifter	5 922	273
Upplupna reparationer och underhåll	0	83 721
Beräknat arvode för revision	27 800	27 500
	1 599 836	1 476 834

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Aktuella ärenden under 2021 är:
Takfotsmålning samt tilläggsisolering av samtliga vindar.
Ommålning av samtliga gröna träfasader.
Fortsatt renovering av utemiljön.
OVK-besiktning.
Nya entrédörrar till loftgångshuset.

Uppsala 2021-04-05



Ylva Forsberg



Agneta Bergvall



Mats-Ola Hjälml



Ibrahim Gedem



Anneli Schad



Edmond Boghozian



Jan Morén

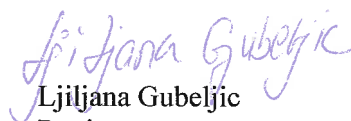


Saul Tekeste

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-11 resp. 2021-04-13



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Ljiljana Gubeljic
Revisor

Till Föreningstämman i Brf Cellisten org.nr. 716401-2333

Intern revisionberättelse för 2020

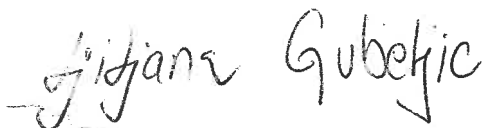
Jag har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20.01.01-20.12.31.

Underlaget har varit årets verifikationer och räkenskaper samt styrelsens protokoll över sitt arbete. Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för:

- att föreslå att föreningsstämman fastställer balans och resultaträkningen
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 13 april 2021



Ljiljana Gubeljic

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cellisten, org.nr 716401-2333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cellisten för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 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.

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, 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 Cellisten för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 11 maj 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor