

# Årsredovisning för Brf Geijersgården

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

## Förvaltningsberättelse 2019

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Geijersgården registrerades 1982-12-08. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna, till nyttjande utan tidsbegränsning, samt att hyra ut föreningens lokaler.

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt s.k. tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare. (Observera att den senare ej ersätter hemförsäkringen)

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	2 st	77,6 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	10 st	625,4 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	3 st	277,5 m <sup>2</sup>
5 rum och kök	4 st	469,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	2 st	117,0 m <sup>2</sup>
Parkeringsplatser	13 st	
Total bostadsarea uppgår till		1 449,5 m <sup>2</sup>
Total tomtarea uppgår till		2 148,0 m <sup>2</sup>

Föreningen äger fastigheten Luthagen 35:6 med gatuadressen Geijersgatan 56-58 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 flerbostadshus i 2 våningar, 1 byggnad i 1 våning samt 1 fristående carportlänga. Byggnaderna är uppförda 1940, 1982 och 2013.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme (Geijersgatan 56A, 56B & 58) samt värmeåtervinningssystem (Geijersgatan 56C)

## Styrelsen

### För tiden 1 januari - 13 maj

Leif Stjernberg	Ordförande
Göran Bjurhall	Sekreterare
Lars Johansson	Kassör
Anette Fischer	Ledamot
Mattias Hamberg	Ledamot
Lena Caruso	Suppleant
Anders Sundquist	Suppleant

### För tiden 13 maj - 31 december

Leif Stjernberg	Ordförande
Göran Bjurhall	Sekreterare
Lars Johansson	Kassör
Anette Fischer	Ledamot
Mattias Hamberg	Ledamot
Sofia Nylén	Suppleant
Anders Sundquist	Suppleant

## Revisor

BOREV Revision AB

## Valberedning

Eva Svedner  
Carin Morganson

## Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

## Avtal

Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel  
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsregister  
Fläktservice/OVK  
Hiss  
Försäkringar  
Kabel-TV/bredband  
EI  
Elnät  
Fjärrvärme  
Renhållning & vatten  
Bank  
Elmätning

PD Miljövårdsservice AB  
Mediator AB  
Klimattekniska Montage  
Uppsala Lyftservice AB, Inspecta Sweden AB  
Bohlander & Co  
Com Hem  
Bodens Energi AB  
Vattenfall  
Vattenfall  
Uppsala Vatten, RagnSells, Returpappercentralen  
Handelsbanken, Nordea  
Infometric

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Antal medlemmar vid årets början var 31 st. Under året har 1 ny medlem tillkommit och 2 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 30 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

## Avgiftsändringar

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 254	1 233	1 239	1 202
Resultat efter finansiella poster (tkr)	283	207	46	82
Balansomslutning (tkr)	12 186	12 362	12 394	12 726
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	49,6%	46,6%	44,8%	43,2%
Bankskuld i kr/m <sup>2</sup> lghyta	4 056	4 339	4 530	4 787
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m <sup>2</sup> )	704	704	704	704
Räntekänslighet *)	5,8	6,2		

\*) Räntebärande skuld 31 dec / redovisad årsavgift



*Grillkväll i början av juni*

## Verksamheten under året

Styrelsen antog under föregående år en underhållsplan för 60 år framåt (!). Enligt denna beräknas underhållsbehovet ligga på cirka 150 000 kr per år, vilket bör reserveras årligen till yttre reparationsfonden. Styrelsen har gått en årlig husesyn för att bedöma reparations- och underhållsbehov. Som konsult i dessa frågor användes Jonas Wickstrand / JW Bygg AB som deltagare varannat år eller vid behov.

Styrelsen har haft ett möte med Per Anders Forsgren, Mediator. Vi presenterade då underhållsplanen. Per Anders tyckte att styrelsen gjort ett bra arbete. Vi diskuterade även lämplig policy vad gäller avgiftssättning; årlig höjning med mindre belopp, 1-2%, eller stegvis efter behov. Något absolut svar fick vi inte. Beslutet ligger hos styrelsen. Frågan diskuterades även i anslutning till årsmötet.

Slutrapport från Bergsäkert angående eventuella skador efter skolbygget har inkommit. Den visade på sprickbildning i en lägenhet i 56A som åtgärdas. I övrigt OK.

Styrelsen har påpekat missnöje med delar av yttre skötsel för PD Miljövårdsservice & Förvaltning och också inhämtat offerter från andra aktörer men beslutat att tillsvidare använda PD M & F.

I december gick styrelsen en husesyn ute och inne. Det mesta var i god kondition men ett par saker framkom, som på sikt bör åtgärdas; Källargolven i såväl 56:an som 58:an har färgsläpp. Vi anar också ett mindre fuktgenomslag, främst i 56an. Kitt- och färgsläpp på söder-/västfönster bör åtgärdas i 56:an. Brandvarnare och brandsläckare inspekterades u.a.

Under året har vi haft takläckage kring vissa plåtanpassningar i 58:an, vilket åtgärdats av plåtslagare. Yttertaken har besiktigats och befunnits vara i gott skick.

Ett stopp i avloppet från en av femmorna i 58:an, föranledde rensning och spolning av Relita. I denna typ av lägenhet har det förekommit flera stopp och det beror på en felkonstruktion som styrelsen i samråd med Relita avvaktar med att åtgärda.

Pilen tar sig med viss tvekan. Vi avvaktar resultatet, eventuellt behövs det planteras något nytt. Syrenen i hörnet har reducerats och andra buskar har ansats.

Hyresgästen i 58:an har sagt upp kontraktet med utflyttning 2020-01-25. Arbetet har pågått under hösten för att finna ny hyresgäst.

Efter diskussion i anslutning till årsmötet har kontraktet med hyresgästen i 56:an sagts upp och arbetet med att planera för förrådsutrymme, åt medlemmarna och föreningen, har initierats.

Vid årsmötet uppdrogs åt styrelsen att utreda buller och värmeförluster främst i 56:an men även i 58:an. Styrelsen har varit i kontakt med kommunen och olika experter i frågan. Utredning pågår.

Styrelsen har även undersökt och diskuterat behov och möjligheter att anlägga laddningsstolpar för elbilar men beslutat att avvakta med detta. Kostnader för detta bör finansieras av bilägarna, liksom parkeringsplatserna i övrigt.

### Avtal som förnyats är:

Yttre och inre underhåll; PD Miljövårdsservice, 1 år.

För hjälp med försäkringsfrågor anlitar vi fortlöpande Bohlander & Co.

Elmätning; nytt avtal med Infometric direkt, istället för som tidigare via Mediator.

### Medlemsmöten

Medlemsmöte hölls i anslutning till ordinarie årsmöte. Två stycken medlemsblad har distribuerats. Informationsbroschyren har uppdaterats och kompletterats med gemensamma regler.

Två gemensamma städdagar har hållits med god uppslutning.

Gemensam grillkväll ordnades vid två tillfällen under sommaren och adventskaffe intogs under trevliga former i hobbyrummet.

Övernattningsrummet har använts i begränsad omfattning.



*Blommor i februari.*

## Verksamheten under kommande år

Under 2020 till dags dato har inga extra kostnadskrävande händelser inträffat, dock kommer intäkterna att reduceras. Dels genom att hyresgästen i 56:an sagts upp, dels om vi inte lyckas hyra ut de nya förråden till medlemmar. Lokalen renoveras och inreds med tre förråd. Svårigheten att hyra ut lokalen i 58:an medför att vi under en treårsperiod rabatterar hyran med cirka en tredjedel, för att det fjärde året vara uppe i full hyra.

Många maskiner går på övertid och kommer att behöva bytas.

Byte av dörrlås planeras äga rum under året. Lägenhetsdörr och lås är den enskilde medlemmens ansvar, medan föreningen står för gemensamma lås och det totala arbetet.

Husen på Geijersgatan 56 och 58 åldras, vilket kan ses på vissa fuktgenomsläpp i källaren på 56:an, som renoveras när lokalen görs om till förråd. Åtgärder för fortsatt renovering finns inräknat i underhållsplanen. En mer fackmannamässig bedömning, med hjälp av vår byggkonsult JW Bygg AB, kommer att göras under hösten.

## Underhållsplanering

Ränteläget är fortsatt mycket gynnsamt. Vi har vid räkenskapsåret utgång 4 st långfristiga lån på totalt 5 878 662 kr i ett räntespann från 0,66% till 1,05%.

En extra amortering på 249 680 kr gjordes under hösten. Samtliga lån är samlade hos Nordea.

## Förändring av eget kapital

	Insatser & upplåtelseavg	Yttre repa- rationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 298 600	955 759	294 965	206 966
Disposition av 2018 års resultat		150 000	56 966	-206 966
Årets resultat				283 165
Belopp vid årets utgång	<u>4 298 600</u>	<u>1 105 759</u>	<u>351 931</u>	<u>283 165</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är förenings

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	351 931
Årets resultat	<u>283 165</u>
	635 096

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	150 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>485 096</u>
	635 096

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	1 020 540		1 020 540	
Hysesintäkter	155 163	<b>1</b>	151 850	
Elintäkter	78 540	1 254 243	60 999	1 233 389
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		4 184		2 773
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>1 258 427</u>		<u>1 236 162</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-617 660		<b>2</b>	-544 480
Administrationskostnader	-37 564			-36 475
Fastighetsskatt/avgift	-30 276	-685 500	<b>3</b>	-28 986 -609 941
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-9 949			-34 043
Planerat underhåll	-74 262	-84 211		-134 111 -168 154
Personalkostnader		-34 686	<b>4</b>	-31 818
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader		-113 397	<b>5</b>	-160 482
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		340 633		265 767
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-57 468	-57 468		-58 801 -58 801
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		283 165		206 966
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>283 165</u>		<u>206 966</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2019</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>		<u>2018</u>	
		<u>Not</u>			
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	10 446 158	5		10 559 555	
Mark	1 000 000			1 000 000	
Inventarier och installationer	0	11 446 158	6		0
					11 559 555
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Medlemsavgifter/hyror	9 193				0
Skattefordringar	7				13
Övriga fordringar	19 003				15 189
Förutbet kostnader/uppl intäkter	54 892	83 095	7		52 129
					67 331
<b>Kassa och bank</b>		<u>656 344</u>			<u>735 523</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>12 185 597</u>			<u>12 362 409</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	4 298 600				4 298 600
Yttre reparationsfond	1 105 759	5 404 359			955 759
					5 254 359
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	351 931				294 965
Årets resultat	283 165	635 096			206 966
					501 931
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		5 737 678	8		6 128 342
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	140 984				160 484
Leverantörsskulder	127 460				147 657
Egna skatteskulder	2 526				1 019
Personalens källskatt	6 990				6 810
Sociala avgifter	3 639				3 909
Uppl kostnader/förutbet intäkter	19 178		9		36 617
Förskottsinsbetalda hyror/avg	107 687	408 464			121 281
					477 777
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>12 185 597</u>			<u>12 362 409</u>



## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Gatuhusen	ca 1,25% per år (i genomsnitt)
Lilla huset på gården	ca 1% per år (i genomsnitt)
Carporten	4% per år

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 4 492 318 kr.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

	<b><u>Hysesintäkter</u></b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Hysesintäkter lokaler	100 980	94 510
Hysesintäkter parkeringsplatser	47 550	48 688
Hysesintäkter förråd	<u>6 633</u>	<u>8 652</u>
SUMMA	<u>155 163</u>	<u>151 850</u>

**NOT NR 2**

**Driftskostnader**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Fastighetsskötsel	44 628	43 512
Fastighetsskötsel, extra tjänster	18 528	23 267
Städ	39 312	38 316
Obligatoriska besiktningar	23 920	0
Hiss	13 013	10 450
Serviceavtal	7 668	7 584
El	112 777	94 649
Värme	163 746	167 337
Vatten	47 204	39 470
Sophämtning	24 849	21 514
Försäkring	36 854	35 104
Kabel-TV/bredband	45 247	29 958
Förbrukningsinventarier	1 800	0
Extern revision	9 125	9 338
Övriga förvaltningskostnader	<u>28 989</u>	<u>23 981</u>
SUMMA	<u>617 660</u>	<u>544 480</u>

**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1977 och 1982 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2018 uppgick till maximalt 1 337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1 377 kr/lgh) samt fastighets-skatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Gårdshuset har åsatts värdeår 2013 och är därmed befriat från kommunal fastighetsavgift 2014-2028. Därefter betalas full fastighetsavgift för småhus. Taxeringsvärde framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	30 000	27 100
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	<u>30 000</u>	<u>27 100</u>
Sociala avgifter	<u>4 686</u>	<u>4 718</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>34 686</u>	<u>31 818</u>

**NOT NR 5**

**Luthagen 35:6**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Taxeringsvärde:	28 124 000	22 972 000
Byggnadsvärde	15 713 000	14 044 000
Markvärde	<u>12 411 000</u>	<u>8 928 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>28 124 000</u>	<u>22 972 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	27 575 000	22 480 000
Lokaler	549 000	492 000

<b>Bokfört värde:</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Byggnader, gatuhusen</b>	7 732 600	7 732 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 028 668	-1 931 549
Årets avskrivningar	-50 034	-97 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 078 702	-2 028 668
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 653 898</u>	<u>5 703 932</u>
<b>Byggnader, lilla huset på gården 2014</b>	5 016 438	5 016 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-256 815	-205 452
Årets avskrivningar	<u>-51 363</u>	<u>-51 363</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-308 178	-256 815
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 708 260</u>	<u>4 759 623</u>
<b>Carport 2001</b>	300 000	300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-204 000	-192 000
Årets avskrivningar	-12 000	-12 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 000	-204 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>84 000</u>	<u>96 000</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>10 446 158</u>	<u>10 559 555</u>

**NOT NR 6**

**Inventarier och installationer**

<b>Bokfört värde:</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Inventarier</b>	127 050	127 050
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 050	-127 050
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 050	-127 050
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Installationer</b>	48 625	48 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 625	-48 625
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 625	-48 625
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**NOT NR 7**

**Förutbet. kostn./uppl. intäkter**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Förutbetalda försäkringspremier	38 874	36 854
Com Hem	11 376	10 984
Uppsala Lyftservice	1 222	1 186
Returpappercentralen	3 158	3 105
Ragn-Sells AB	<u>262</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA</b>	<u>54 892</u>	<u>52 129</u>

**NOT NR 8**

**Skulder kreditinstitut**

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2020-01-02	0,66%	1 122 854
Nordea	2020-11-11	1,00%	1 620 320
Nordea	2021-04-15	1,05%	1 835 488
Nordea	2022-10-19	1,00%	1 300 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>5 878 662</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-140 984
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>5 737 678</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024-12-31			5 173 742

**NOT NR 9**

**Uppl. kostn./förutb. intäkter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beräknat revisionsarvode	9 400	9 400
Upplupen räntekostnad	9 778	9 504
Upplupen renhållningskostnad	0	427
Upplupna kostnader ventilation	0	<u>17 286</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>19 178</u>	<u>36 617</u>

**NOT NR 10**

**Ställda säkerheter**

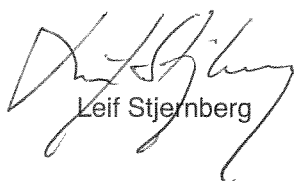
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	8 304 000	8 304 000

**NOT NR 11**

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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

Uppsala den 23 / 3 2020

  
Leif Stjernberg

  
Göran Bjurhall

  
Anette Fischer

  
Mattias Hamberg

  
Lars Johansson

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den

BOREV Revision AB  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Geijersgården, org.nr 716401-3042

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Geijersgården för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Geijersgården för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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 12 april 2020



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor