

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sobeln 1

769606-7771

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 (769606-7771) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-28 hos Bolagsverket. Föreningens har sitt säte på Näset, Lidingö.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sobeln 1 i Lidingö Stad omfattande adresserna Källängsvägen 7, 9, 11, Lidingö. Fastigheten Sobeln 1 byggdes år 1958. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
102	lägenheter, bostadsrätt	7 654
2	lägenheter, hyresrätt	120
0	lokaler, bostadsrätt	0
0	lokaler, hyresrätt	0
53	Antal p-platser	-
17	Antal garage	333

På föreningens fastighet finns 53 parkeringsplatser, 17 garageplatser varav 1 st är för MC/moped och hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten **Egendom** -gäller skada på/vid t.ex. brand, inbrott, vattenskada, allrisk, glasskada, maskinskada, samt vid bostadsohyra/husbock.

Ansvar -fastighetsägaransvar och styrelseansvar, byggherreansvar, miljöansvar etc.

Övrigt -rättsskydd, olycksfall i allmänna utrymmen m.m.

I premien ingår "Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare" med självrisk 1500 – 10000 kr beroende på skadans art.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-28. På stämman deltog 30 medlemmar inklusive 2 fullmakter. På stämman behandlades bland annat förslaget om bastu i föreningen.

Styrelsen har utgjorts av:

Victoria Danielsson	Ordförande – avgick i september 2019 p.g.a. hälsoskäl
Maria Gallego Mattsson	Sekreterare – Ordförande från september 2019
Louise Holmgren	Kassör
Solveig Wahrman	Ledamot
Emilia Nyblom	Ledamot
Rikard Bremark	Ledamot – avgick i augusti 2019 p.g.a. flytt
Kristofer Holm	Suppleant
Jessica Nyström	Suppleant
Maj-Britt Höckert Notini	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorsbyrå har varit Grant Thornton Sweden AB med Josef Hagsten som huvudansvarig revisor, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Carina Löfvenberg och Gunilla Norberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2003	Renovering av hissar.
2006	Byte, förstoring samt inglasning av balkonger.
2012	Stambyte och indragning av ny el. Installation av fibernät.
2013	Snörasskydd över samtliga balkongtak.
2014	Dränering husgrund Källängsvägen 7.
2015	Asfaltering. Ny värmepump och avgasare samt prognosstyrd uppvärmning. Ny tvättstugeutrustning. Förbättrad taksäkerhet. Renovering av hussocklar.
2016	Renovering tak och piskbalkonger. Relining dagvattenstammar. Nödbelysning.
2017	Komplettering nödbelysning/skyltning. Förbättring av snörasskydd och säkerhet vid takarbeten. Staket runt hus 7. Ny ventil till undercentralen.
2018	Injustering värmesystemet. Luftflödesmätning av ventilationssystemet. Ny underhållsplan.
2019	Nya p-platser. Aktivitetsrum, gym och mötesrum. Reviderad underhållsplan. Nödljusarmaturer på vindarna.

Ingen avgiftsförändring under 2019.

Under 2020 kommer föreningen göra en avgiftshöjning på 10%.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2020	Färdigställande låssystem. Nya fläktar. Injustering OVK. Renovering av taken. Entrédörrar. Förbättring av övernattningslägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2019 arbetat för att som fastighetsägare styra, förvalta och utveckla föreningens egendom för hållbar och kollektiv medlemsnytta – utifrån stadgar och underhållsplan.

Under 2019 utfördes följande större investeringar och underhållsarbeten:

- Nya parkeringsplatser – 7 stycken nya parkeringar.
- Aktivitetsrum – ett nyinrett rum i hus 7 med biljardbord m.m.
- Ett nyrenoverat rum i hus 9 med nytt golv och ommålade väggar.
- Mötesrum – ett nyinrett rum i hus 11 för möten och föreningsrelaterade aktiviteter.
- OVK- arbete inför framtida injustering.
- Informationsinsamling och offerter inför takrenovering.
- Fler nödljusarmaturer installerade på vindarna.
- Påbörjat byte av låssystem.
- Stolpar utanför hus 11 och hus 9 för ökad säkerhet och för att förhindra att balkongerna blir påkörda.
- Bastuklubben (medlemmar i föreningen) har haft möten för planering av framtida bastu.
- Reviderad underhållsplan.

I januari 2019 påbörjades arbetet på tomten med de nya parkeringsplatserna. Parkeringen var färdigställd i maj med 7 nya parkeringsplatser. Därmed har föreningens kö till parkeringsplatser för medlemmar och hyresgäster förkortats.

Föreningen har under slutet av 2019 fått tre nya rum för aktiviteter. I hus 7 har ett utrymme inretts med biljardbord, soffa samt flera andra spel för social aktivitet för föreningens medlemmar. Ett rum i anslutning till tvättstugan i hus 9 har renoverat ytskikt, fått nytt golv, samt blivit ett rum med gymutrustning för medlemmar. Här finns flera olika maskiner för konditions- och styrketräning. I hus 11 finns ett rum inrett med konferensbord, whiteboard-tavla, soffa, kaffebryggare och mikrovågsugn för möten och för social samvaro för föreningens medlemmar. Dessa tre nya rum har för föreningen *inte* inneburit några större ekonomiska kostnader. Rummen har färdigställts med minimala medel då mycket av inredningen är skänkt eller inköpt begagnat för att vara klimatsmart, hållbart och miljömedvetet.

Vi har påbörjat arbetet inför framtida rensning av ventilationsrör, injustering samt OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll). Styrelsen tackar för det goda samarbetet med alla medlemmar då åtgärder har vidtagits under 2018 och 2019. Styrelsen har under 2019 tagit in offerter för nya fläktar som ska vara effektivare och mer ekonomiskt hållbart än nuvarande fläktar då modernare fläktar även kan ha värmeåtervinning. Styrelsen hoppas att detta arbete och förbättringar kommer leda till jämnare luftflöde i föreningens alla lägenheter.

Styrelsen har under 2019 börjat samla in offerter gällande den omfattande takrenovering som föreningen kommer behöva göra framöver.

Fler nödljusarmaturer är installerade under 2019 i samtliga av föreningens vindar. Styrelsen har fortsatt med det regelbundna brandskyddsarbetet i form av brandskyddsinspektion var tredje månad. Om det vid inspektionen framkommer behov av åtgärder sker dessa skyndsamt. Dessutom kontrolleras samtliga av föreningens utrymmen för att förebygga eventuella risker.

Styrelsen fortsätter regelbundet informera de boende genom informationsbrev i samband med styrelsemöten med syfte att öka insynen i styrelsens arbete.

Arbetet med det nya låssystemet fortsätter under 2020. Alla delar för montering är inköpta under 2019 men på grund av oförutsedda omständigheter kunde detta inte färdigställas enligt planering. Styrelsen ser över lösningar för att på ett effektivt och ekonomiskt hållbart sätt åtgärda det under 2020.

Styrelsen anordnade städdagar i maj respektive oktober med grillning på våren och på hösten serverades fika i nya klubbrummet. Dagarna var välbesökta och det arbetades flitigt med föreningens tomt. I övrigt har vår fastighetsskötare utfört regelbundet underhåll enligt våra önskemål med gott resultat.

Ny underhållsplan har gjorts under 2019. Fastigheten har fått en genomgående utvärdering avseende status och skick. Syftet var att ge en samlad bedömning av fastighetens behov av underhåll för den närmaste tioårsperioden samt en kostnadsbedömning för samtliga komponenter kommande femtioårsperiod. Den skall tillgodose att underhållsåtgärder utförs i tid och vidmakthåller en god kvalitet och standard. Den ämnar även till att jämföra ut kostnaderna över en lång period för nuvarande och kommande medlemmar i föreningen. Vidare skall den fungera som ett beslutsunderlag för kommande åtgärder. Under året har underhållsplanen reviderats gällande belopp, behov och intervaller. Det är utifrån underhållsplanen och våra stadgar styrelsen kan se att vi behöver föreslå avgiftsökning med 10% från 2020 i och med avsättningar på 1 miljon istället för 366 141kr. Avgiftshöjningen informerades på 2019 års stämma.

Totalt har föreningen lån på 25 miljoner kronor och med en total boyta på 7 774 kvm blir skuldkvoten per kvm 3 216 kr. Det gör att vi hamnar i det lägre spannet enligt nedan:

Låg < 3 500 kr per kvm
Medel 3 500 - 6 500 kr per kvm
Hög > 6 500 kr per kvm

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 138 st. Under året har 8 lägenheter bytt ägare och föreningen har fått in 12 nya medlemmar samt 9 st har avgått. Per 2019-12-31 var således antalet medlemmar 141 st.

Under 2019 har ingen hyresrätt omvandlats och sålts som bostadsrätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötseln har under året utförts av BK Fastighetsservice AB.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomiska förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning: BK Fastighetsservice AB
Lokalvård: XLNT Allservice AB
Hisskötsel: Stockholms Hiss- och Elteknik AB

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 939	4 913	5 020	5 069
Resultat efter fin. poster (tkr)	255	14	852	-424
Soliditet (%)	80,1%	80%	77%	70%
Lån/kvm bostadsrättsarea (kr)	3 266	3 266	3 819	5 194
Årsavgift/kvm bostadsrättsarea (kr)	564	561	555	563

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	77 629 465	25 252 024	3 039 676	-994 080	11 220	104 938 305
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-252 441	252 441		-
Balanseras i ny räkning				11 220	-11 220	-
Årets resultat					253 363	253 363
Belopp vid årets utgång	77 629 465	25 252 024	2 787 235	-730 419	253 363	105 191 668

Resultatdisposition

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
---	--------------------

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-730 419
Årets resultat	253 363
Totalt	-477 056

*Styrelsen föreslår av medlen
disponeras enligt följande:*

Reservering fond för yttre underhåll	1 247 320
Inaspråkstagande av fond för yttre underhåll	-348 182
Balanseras i ny räkning	-1 376 194
Totalt	-477 056

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

24

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 938 604	4 913 170
Övriga rörelseintäkter	3	26 940	17 537
Summa rörelseintäkter		4 965 544	4 930 707
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 865 356	-2 924 193
Övriga externa kostnader	6	-67 871	-189 984
Personalkostnader och arvoden	5	-227 436	-246 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 381 418	-1 376 808
Summa rörelsekostnader		-4 542 081	-4 737 753
Rörelseresultat		423 463	192 954
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		234	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 998	-179 178
Summa finansiella poster		-168 764	-179 151
Resultat efter finansiella poster		254 699	13 803
Resultat före skatt		254 699	13 803
Skatt		-1 337	-2 583
Årets resultat		253 363	11 220

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	127 948 910	128 883 782
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		127 948 910	128 883 782
Summa anläggningstillgångar		127 948 910	128 883 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 004	477
Övriga fordringar	9	3 291 058	2 367 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 275	55 837
Summa kortfristiga fordringar		3 356 337	2 424 103
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 440	-
Summa kassa och bank		1 440	-
Summa omsättningstillgångar		3 357 777	2 424 103
SUMMA TILLGÅNGAR		131 306 687	131 307 885

24

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 881 489	102 881 489
Fond för yttre underhåll		2 787 235	3 039 676
Summa bundet eget kapital		105 668 724	105 921 165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-730 419	-994 080
Årets resultat		253 363	11 220
Summa fritt eget kapital		-477 056	-982 860
Summa eget kapital		105 191 668	104 938 305
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 756	373 102
Skatteskulder		309 689	292 759
Övriga skulder		73 600	71 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		679 974	631 909
Summa kortfristiga skulder		1 115 019	1 369 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 306 687	131 307 885

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent och år tillämpas.

Anläggningstillgångar	% per år	Nyttjandeperiod (i år)
Byggnad	1,0	100 år
Ombyggnad sophus	5,0	20 år
Ombyggnad balkonger	2,0	50 år
Stambyte	2,0	50 år
Maskiner och inventarier	20,0	5 år
P-platser	2,5	40 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 320 257	4 297 460
Hyror	618 335	615 809
Övriga hyresintäkter	11	-99
	4 938 603	4 913 170

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	3 486	10 152
Pantsättningsavgifter	7 905	7 735
Övernattningsslägenhet	11 250	-
Påminnelseavgifter	1 080	-
Övrigt	3 219	-350
Summa	26 940	17 537

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	59 615	56 672
Städning	95 297	203 299
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 493	30 099
Trädgårdsskötsel	16 000	15 000
Snöröjning	171 941	94 125
Reparationer	249 572	75 709
El	171 001	174 813
Uppvärmning	861 617	855 501
Vatten	147 476	117 882
Sophämtning	143 047	136 275
Försäkringspremie	110 941	103 576
Fastighetsavgift bostäder	143 208	136 374
Fastighetsskatt lokaler	18 300	10 470
Övriga fastighetskostnader	20 578	14 611
Kabel-tv/Bredband/IT	94 320	85 481
Förvaltningsarvode ekonomi	156 145	152 557
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 018	-
Panter och överlåtelser	13 253	13 423
Juridiska åtgärder	483	17 022
Övriga externa tjänster	10 869	12 722
	2 517 174	2 305 611
Underhåll		
Tvättstuga	15 000	-
Installationer	14 644	14 044
Brandskydd	19 375	-
Värme	-	479 826
Tak	92 188	-
Parkeringsplatser	-	1 406
Övrigt	206 975	123 306
	348 182	618 582
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 865 356	2 924 193

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	180 000	193 500
Sociala kostnader	47 436	53 268
	227 436	246 768

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Konsultarvode	34 121	156 928
Revisionarvode	33 750	33 056
Summa	67 871	189 984

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	100 778 814	100 778 814
-Mark	39 883 735	39 883 735
	140 662 549	140 662 549
Nyanskaffningar		
-Parkeringsplatser	446 546	-
	446 546	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 778 767	-10 401 959
-Årets avskrivning enligt plan	-1 381 418	-1 376 808
	-13 160 185	-11 778 767
Redovisat värde vid årets slut	127 948 910	128 883 782
Taxeringsvärde		
Byggnader	72 844 000	71 618 000
Mark	66 986 000	50 429 000
	139 830 000	122 047 000
Bostäder	138 000 000	121 000 000
Lokaler	1 830 000	1 047 000
	139 830 000	122 047 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 713	121 713
	121 713	121 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-121 713	-121 713
	-121 713	-121 713
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	3 134 976	2 212 151
Skattekonto	156 081	155 638
	3 291 057	2 367 789

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	2020-01-15	0,70%	7 000 000	-	7 000 000
Stadshypotek AB	2020-12-03	0,71%	1 000 000	-	1 000 000
Stadshypotek AB	2020-12-23	0,70%	7 500 000	-	7 500 000
Stadshypotek AB	2020-12-28	0,72%	9 500 000	-	9 500 000
			25 000 000	-	25 000 000

Fem år efter balansdagen beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 000 000 kr

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	57 500 000	57 500 000
Summa ställda säkerheter	57 500 000	57 500 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett

24

Underskrifter

Stockholm 2020-04-28



Solveig Wahrman
Ledamot



Louise Holmgren
Ledamot



Maria Gallego Mattsson
Ordförande



Emilia Nyblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1
Org.nr. 769606-7771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 30 april 2020

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor