

**Årsredovisning
för
Brf Pendla**

769632–3307

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelse@brfpendla.se

Föreningens ekonomiska förvaltare
brf@bonea.se



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pendla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades den 22 mars 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2016. Föreningens ekonomiska plan upprättades den 15 maj 2018 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 april 2017.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Hugin 1, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Hyllie Allé 4, 6 A, Hyllie Vattenparksgata 40A-40B, 42A-B, 44-46, Hugins Gränd 2, 215 36 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen har tre lokaler för uthyrning och en gemensamhetslokal. Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Branimir Knezevic	Ledamot	2020
Sofia Malmberg	Ledamot	2020
Mikael Hultkvist	Ledamot	2020
Charlotte Lindgren	Ledamot	2020 (avgick september 2019)
Simon Jonanson	Ledamot	2020
Samuel Jonanson	Suppleant	2020
Aris Elefthireou	Suppleant	2020
Juliana Antonsson	Suppleant	2020
Martin Silvhed	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Grant Thornton

Valberedning

Alen Borcak - sammankallande
Katie Osthoff

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
SBC har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Hugin 1 med en tomtareal om 2 804 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två flerbostadshus med totalt 85 lägenheter, tre lokaler för uthyrning och en gemensamhetslokal samt en parkeringsplats (hcp). Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 969 kvm och lokalytan till 169 kvm, varav 134 kvm för uthyrning och 35 kvm i gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning

13 1 rum och kök
44 2 rum och kök
18 3 rum och kök
10 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-09. 23 personer (varav 21 medlemmar) var närvarande och 18 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har gårdsfika anordnats och en trädgårdsgrupp har bildats.

Utfört underhåll

Under året har inget särskilt underhåll, utöver sedvanlig drift, genomförts.

Framtida underhåll

Då föreningen är nybyggd finns inga större underhåll planerade ännu, dock kan nämnas att föreningen avser inhägnad innergården med grindar.

Medlemsinformation

Handwritten notes in blue ink:

CR JK
SO MR
CL

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 125 (107) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 16 överlåtelser under året.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens ekonomi

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är mycket god och därför har styrelsen, i samband med omläggning av lån amorterat av 500 000 kr extra på ett av lånen.

Skatter och avgifter

Byggnaderna har värdeår 2018. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år efter värdeåret (2019–2033). Från och med år 16 utgår full kommunal fastighetsavgift. Fastighetskatt utgår för föreningens lokaler och garage med 1 % av taxeringsvärdet. Föreningen är registrerad för moms.

Årsavgifter

Årsavgift är 685 kr/kvm BOA per år. Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

CL
BR SJ
MH

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2019	2018	2017
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	685	0	0
Nettoomsättning	3 849	0	0
Årets resultat	- 416	0	0
Totalt eget kapital	160 094	160 510	2 820
Balansomslutning	227 549	234 650	2 820
Soliditet, %	70%	68%	100%
Bokfört värde, byggnader och mark	225 810	228 152	0
Taxeringsv.,byggnader och mark	145 158	40 708	0
Taxeringsvärde, byggnader	95 827	26 918	0
Låneskuld	66 032	67 032	0
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	13 289	13 490	0
Belåningsgrad	45%	165%	0%
Amortering under året	1 000	0	0
Räntekostnad, genomsnitt i%	1,37%	0,00%	0,00%
Likvida medel	920	6 451	2 820
Likviditet, %	90%	85%	100%
Kassaflöde, kr/kvm	242	0	0
Avsättning yttre fond, kr/kvm	30	0	0

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Handwritten notes:
A large blue checkmark is drawn over the text.
Below it, the initials "CL" are written.
To the right, "87 CN" is written.
Below that, "50" is written.
At the bottom right, "MH" is written.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 510 000	0	0	0	160 510 000
Avsättning till fond för yttre underhåll		149 070	-149 070		0
ianspråktagande från fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				-415 605	-415 605
Belopp vid årets utgång	160 510 000	149 070	-149 070	-415 605	160 094 395

Medlemsinsatser överensstämmer med ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	0
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-149 070
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
årets förlust	-415 605
Summa, till stämmans förfogande	-564 675

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-564 675
Summa	-564 675

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

MS
ZRE
SU
CL
Ut

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 848 912	0
Summa rörelseintäkter		3 848 912	0
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 505 867	0
Övriga externa kostnader	4	-15 000	0
Personalkostnader och arvoden	5	-121 242	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 651 522	0
Summa rörelsekostnader		-3 293 631	0
Rörelseresultat		555 281	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 886	0
Summa finansiella poster		-970 886	0
Resultat efter finansiella poster		-415 605	0
Resultat före skatt		-415 605	0
Årets resultat		-415 605	0

Handwritten notes in blue ink:

CL → SK (in)

50

CL H#

Balansräkning **Not** **2019-12-31** **2018-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	225 810 288	228 151 810
Summa materiella anläggningstillgångar		225 810 288	228 151 810

Summa anläggningstillgångar		225 810 288	228 151 810
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		59 788	31 800
Övriga fordringar		647 911	15 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	110 875	0
Summa kortfristiga fordringar		818 574	47 127

Kassa och bank

Kassa och bank		919 958	6 450 568
Summa kassa och bank		919 958	6 450 568
Summa omsättningstillgångar		1 738 532	6 497 695

SUMMA TILLGÅNGAR		227 548 820	234 649 505
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Handwritten notes in blue ink:

KS JK ON
SJ
CL
MH

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 510 000	160 510 000
Fond för yttre underhåll		149 070	0
Summa bundet eget kapital		160 659 070	160 510 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-149 070	0
Årets resultat		-415 605	0
Summa fritt eget kapital		-564 675	0
Summa eget kapital		160 094 395	160 510 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	49 023 858	66 531 810
Summa långfristiga skulder	10	49 023 858	66 531 810
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 007 952	500 000
Leverantörsskulder		161 999	0
Skatteskulder		31 580	0
Övriga skulder		838 568	6 797 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	390 468	309 828
Summa kortfristiga skulder		18 430 567	7 607 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 548 820	234 649 505

Handwritten notes in blue ink:

- ↙
- JK CW
- SJ
- CL
- MA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen har under 2019 bytt från K3 till K2 eftersom avskrivning enligt K3 ännu inte har tillämpats. Avskrivning 2019 sker enligt K2.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 1,0 %

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens ekonomiska plan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften för räkenskapsåret 2019 var 1 377 kronor per lägenhet.

Föreningen har värdeår 2018 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift åren 2019-2033.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	3 402 757	0
Hysesintäkter, lokaler	143 594	0
Hysesintäkter, p-plats	10 800	0
Fastighetsskatt, lokaler	21 852	0
Intäkt vatten	3 321	0
Bredband	184 781	0
Intäkt överlåtelse- och panthantering	26 229	0
Andrahandsupplåtelseavgift	27 757	0
Övriga intäkter	27 821	0
Summa	3 848 912	0

Handwritten signatures and initials:
JK cd
CL SV M

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	1 399 534	0
Löpande underhåll, se spec. nedan	106 334	0
Summa	1 505 868	0
Specifikation driftskostnader		
El	154 621	0
Uppvärmning	285 792	0
Vatten & avlopp	166 860	0
Avfallshantering	93 523	0
Sopkärlstvätt	3 624	0
Snörenhållning och halkbekämpning	8 386	0
Serviceavtal dörrautomatik	15 000	0
Brandskydd	17 371	0
Fastighetsförsäkring	46 248	0
Comhem Kabel-TV/bredband	181 967	0
Fastighetsskötsel	162 068	0
Lokalvård	41 250	0
Fastighetsjour	9 813	0
Fastighetsskatt, garage och lokaler	31 580	0
Förbrukningsinventarier	32 536	0
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	1 128	0
Ekonomisk förvaltning	94 111	0
Kostnad överlåtelse- och panthantering	26 264	0
Hemsida	10 686	0
Administrativa kostnader	16 705	0
Summa	1 399 533	0
Specifikation löpande underhåll, reparationer		
Löpande underhåll, allmänt	4 751	0
Bostäder	10 041	0
Gemensamma utrymmen	15 158	0
Installationer hissar	54 769	0
Installationer lås/larm	10 560	0
Fastighet utvändigt	11 055	0
Summa	106 334	0

Handwritten signatures and initials:
S
CL
MA

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt kostnad för revision.

	2019	2018
Extern revisor	15 000	0
Summa	15 000	0

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	86 084	0
Valberedning	1 998	0
Ersättning ej förtroendevalda	1 863	0
Sociala avgifter	31 297	0
Summa	121 242	0

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader, enligt plan	1 651 522	0
Summa	1 651 522	0

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 842 224	0
Årets anskaffning	-690 000	165 842 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 152 224	165 842 224
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 651 522	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 651 522	0
Utgående redovisat värde	163 500 702	165 842 224
Bokfört värde byggnader	163 500 702	165 842 224
Bokfört värde mark	62 309 586	62 309 586
Summa bokfört värde	225 810 288	228 151 810
Taxeringsvärden byggnader	95 827 000	26 918 000
Taxeringsvärden mark	49 331 000	13 790 000
Summa taxeringsvärde	145 158 000	40 708 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Hugin 1

Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 2018 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Handwritten signatures and initials:
JAS
SK CW
SU
CL
MA

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 636	0
Förutbetald kostnad hiss	17 375	0
Förutbetald kostnad Comhem	45 459	0
Förutbetald kostnad bostadsrätterna	7 110	0
Övriga förutbetalda kostnader	12 295	0
Summa	110 875	0

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	67 031 810	67 031 810
Summa	67 031 810	67 031 810

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
SBAB	1,25%	2020-11-10	16 632 952	125 000
SBAB	1,40%	2021-11-10	16 632 953	125 000
SBAB	1,81%	2023-11-10	16 632 953	125 000
SBAB	1,30%	2024-12-06	16 132 952	125 000
Summa			66 031 810	500 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 66 031 810 (67 031 810) kronor. 1 000 000 kronor har amorterats under räkenskapsåret.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 49 023 858 (66 531 810) kronor.
Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 17 007 952 (500 000) kronor. På balansdagen utgör 500 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Lånet med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 63 531 810 (64 531 810) kronor.

Handwritten signatures and initials:
A large signature (possibly "M") is written in blue ink at the top right.
Below it, the initials "SV" and "CL" are written in blue ink.
To the right of "SV" and "CL", the initials "MAA" are written in blue ink.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	69 750	0
Upplupna sociala avgifter	21 915	0
Upplupen räntekostnad	0	77 059
Förutbetalda hyror och avgifter	283 802	232 769
Upplupen kostnad extern revision	15 000	0
Summa	390 467	309 828

Malmö 2020- 03 - 27



Branimir Knezevic
Ordförande



Mikael Hultqvist



Sofia Malmberg



Charlotte Lindgren

Simon Jonansson



Vår revisionsberättelse har lämnats 11/4 - 2020

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pendla
Org.nr. 769632-3307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pendla för år 2019.

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.

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 revisionssed 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 Pendla för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Norrköping den 1 april 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR