

Årsredovisning

Brf Lilla Bantorget

769617-1524

Styrelsen för Brf Lilla Bantorget får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lilla Bantorget registrerades den 7 augusti 2007.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klassföreståndaren 2 inom stadsdelen

Norrmalm i Stockholm. Föreningens byggnad färdigställdes år 2009.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Samtliga föreningens lägenheter var vid räkenskapsåret utgång upplåtna med bostadsrätt. Samtliga lokaler var uthyrda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under året kom styrelsen till ett avslut med Skanska om åtgärder under garantitiden.

Porttelefoner installerades under året och fler dörrar fick kortläsare.

Kameror i trapphusen är installerade och i funktion.

Målning av trapphusen har skett under 2019 och fortsätter under 2020

Brandskyddsbesiktning har gjorts och föranlett att styrelsen arbetar med en plan för hur brandskyddsarbetet ska löpa och vilken utrustning som skall finnas i trapphus och källare.

Garageplatserna har övertagits

Frisersalongen bytte återigen innehavare under året. Hamamen bytte innehavare likaså samt att vi fick ett arkitektkontor och en hörselklinik som nya hyresgäster. Bertazzonis hyresavtal förlängdes ytterligare 3 år.

Styrelse

Under 2019 hade styrelsen fram till ordinarie föreningsstämman 26 mars 2019 följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter.

Berit Holmgren ordförande

Olov Lindquist vice ordförande, kassör

Gunilla Ait El Mekki sekreterare

William Mannerfelt avtal

P G Wintner fastighet

Suppleanter.

Patrik Feldtenborn

Uns Mian hemsida

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2019 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter.

Berit Holmgren ordförande, avtal

Olov Lindquist vice ordförande, sekreterare

Patrik Feldtenborn fastighet

Karin Andersson kassör

Gunilla Ait El Mekki information

Suppleanter.

Uns Mian hemsida

Per Brännström it

Mojtaba A Otis

Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda sammanträden under året.

Patrik Feldtenborn har varit föreningens utsedda ledamot i Lilla Bantorgets Samfällighets styrelse.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Ordinarie

Auktoriserad revisor Josef Hagsten, Grant Thornton Sweden AB, huvudrevisor

Suppleant

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maryam Rahimi Ghadim, som sammankallande och Ewa Carlsson som ledamot.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klassföreståndaren 2 i Stockholms Stad.

Fastigheten består av 76 bostadsrättslägenheter i ett flerbostadshus samt 8 lokaler.

Huset består av 8 våningsplan samt en källare och 4 trapphus. Källarvåningen innehåller förråd, undercentraler samt gemensam tvättstuga.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	11 st
2 rok	11 st
3 rok	33 st
3-4 rok	4 st
4 rok	7 st
4-5 rok	3 st
5 rok	6 st
Gruppboende	1 st

Den totala bostadsarean är 6 134,5 kvm och lokalarean är 677 kvm.

Tomtens areal är 1101 kvm.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet Klassföreståndaren 2 deltar i gemensamhetsanläggningen Klassföreståndaren Ga:1 som har tre sektioner enligt följande:

Sektion 1: Gemensam stomkonstruktion och grundläggning. Andelstalet är 9/25.

Sektion 2. Gemensamt garage. Andelstalet 23/70.

Sektion 3: Gemensam gård. Andelstalet är 1/2.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning av Klassföreståndaren 2 och Klassföreståndaren 3.

Föreningens fastighet Klassföreståndaren 2 deltar också i gemensamhetsanläggningen Klassrummet 3, som omfattar torget med namnet Lilla Bantorget och förvaltas av Lilla Bantorgets Samfällighetsförening (org.nr 717909-0449).

Gemensamhetsanläggningen bildades 2006 och föreningsförvaltas av fastigheterna Aulan 1-2, Klassföreståndaren 2 och 3 samt Klassrummet 1. Fastigheternas respektive andelstal är 1/5.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas enligt lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Föreningen har ett avtal med Castellum AB om förenklad hantering av gemensamma kostnader för garaget och gården. Det innebär, att Castellum AB tar de löpande kostnaderna för underhåll av garaget, medan föreningen tar underhållskostnaderna för gården. Avtalet möjliggör avstämning av kostnadsutvecklingen för underhållet av respektive del av gemensamhetsanläggningen. Diskussion har förts under året med Castellum AB om framtida underhåll av garaget. Styrelsen har besökt Lantmäteriet för att erhålla en detaljerad beskrivning av vår fastighet, våra framtida åtaganden och planerat underhåll.

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltare är Bewe Fastighetservice AB from 2016.

Avtal om städning av gemensamma utrymmen är tecknat med Inspira AB från och med 2013.

För sophantering med källsortering finns avtal tecknat under året med Suez Recycling AB.

För sophantering med hushållsavfall finns tecknat avtal med Stockholm Vatten & avfall

För hantering av nycklar och lås har föreningen tecknat avtal med BEGE Lås AB.

För tekniskt underhåll av hemsidan har inget avtal tecknats och styrelsen har hanterat hemsidan på egen hand

För TV och bredband finns avtal tecknat med Ownit AB

Skellefteå Kraft tillhandahåller vår el.

Ekonomisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltare är sedan 2012 E-Count AB i Solna.

Försäkring

Föreningens hus är försäkrat till fullvärde hos Protector Försäkring, Frösön. Föreningens andelar i gemensamhetsanläggningarna (gården och garaget) är inkluderade i fastighetsförsäkringen.

Anställda

Föreningen har inte några anställda.

Medlemsinformation

Styrelsen distribuerar skriftlig medlemsinformation på papper 2 gånger per år, dels i brevlådorna och dels via föreningens hemsida. Övrig information sker löpande via föreningens hemsida (www.brfillabantorget.se), Hemsidan utvecklas och uppdateras kontinuerligt och innehåller upplysningar som är av intresse för föreningens medlemmar, mäklare och andra intressenter.

Bostadsrättslägenheter, lokaler och garage

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 76 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2019 till 117 stycken (2018:129 stycken).

Av bostadsrätterna har det under året överlåtits totalt 5 stycken bostadsrättslägenheter (2018:6 st)

Under året har föreningens samtliga lokaler varit uthyrda. Fyra hyreslokaler har bytt innehavare under året. Föreningen disponerar en lokal för gemensamma aktiviteter from december 2015.

Föreningens samtliga 23 garageplatser har under året varit uthyrda till Skanska enligt hyresavtal som löper från 2009-05-01 till 2019-04-30. From 2019-05-01 har föreningen tagit över ansvaret för parkeringsplatserna.

Finansiering och upplåning

Bostadsrättsföreningens lån lades ursprungligen upp av Skanska 2009 och placerades hos Swedbank. Det ursprungliga lånebeloppet på 75 MSEK. Lånen har omförhandlats då de löpt ut och Swedbank har konkurrensutsatts med Handelsbanken för bästa ränta.

För bevakning av lånen till rörlig ränta har styrelsen vid varje styrelsemöte haft en fast punkt på dagordningen, då bedömning gjorts om lånen till rörlig ränta, helt eller delvis, ska ändras till räntebindning på längre tidsperiod.

Belopp (SEK)	Bindningstid	Bundet t o m	Räntesats (%)
1 500 000	3 månader	Rörligt	0,821 fn
9 000 000	8 år	2020-09-25	3,44
8 000 000	5 år	2021-09-24	1,34
10 000 000	10 år	2022-09-26	3,64
9 000 000	7 år	2023-09-25	1,66
9 000 000	6 år	2024-10-30	1,55
9 500 000	8 år	2025-09-30	1,75
7 500 000	7 år	2026-09-30	0,69
63 500 000			

Summa lån uppgår till 63,5 MSEK, varav andelen lån till rörlig ränta uppgår till ca 2,5 % respektive till bunden ränta 97,5 %. Räntebindningstiden som anges ovan är den som gällde vid respektive låns begynnelse dag. Räntesatsen för rörliga lån är den som gällde per bokslutsdagen.

Under året har 2 MSEK amorterats.

Föreningen har sitt transaktionskonto placerat i Handelsbanken, Sundbyberg. Ett penningmarknadskonto finns hos Swedbank.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde är totalt 337 000 000 kronor varav delvärde mark 179 000 000 kronor och delvärde byggnad 158 000 000 kronor. Taxeringsvärdet för lokaler uppgår till 33 000 000 kronor.

Garantier

Enligt uppdragsavtalet mellan föreningen och Skanska garanteras föreningen hyresintäkter motsvarande 552 000 kronor från föreningens garageplatser under perioden 2009-05-01 till 2019-04-30. Fr om 2019-05-01 finns nya hyresavtal med föreningens medlemmar. Hyresdebitering sker direkt till dessa från föreningen.

Medlemsavgifter

Årsavgifterna har under år 2019 uppgått till i genomsnitt 552 kr/kvm. Beloppet inkluderar avgiften för bredband och IP-TV samt kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Utveckling av medlemsavgifterna:

2010-2012	528-547 kr/kvm
2013-	552 kr/kvm

Inga avgiftshöjningar är planerade för 2020.

Arvoden

Ordinarie föreningsstämma 2019 beslöt att arvode till styrelsen för det kommande verksamhetsåret skall utgå med sammanlagt 3 prisbasbelopp (exkl. sociala avgifter) och att styrelsen beslutar om fördelning av arvodet inom styrelsen. Till valberedningen utgår ett arvode på 10% av prisbasbeloppet.

Enligt beslut från ordinarie föreningsstämma 2019 ska arvode till revisor utgå enligt löpande räkning mot faktura.

Framtidsutsikter

Husets socklar mot gården som skulle åtgärdats 2019 blev uppskjutet till våren 2020 p g a entreprenörens förhinder. Fortsatt målning av trapphus och översyn av andra delar av fastigheten som kan kräva målning såsom stuprännor, skärmtak mm pågår under 2020.

Gården i övrigt kommer att utvecklas under 2020, då vår grannfastighet kommer att utnyttja den mer än tidigare. Översyn av hissar och skalskydd fortsätter.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	6 108	6 163	6 122	6 049
Resultat efter finansiella poster	576	1 072	665	-355
Soliditet %	86	85	85	85

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	391 590 000	2 107 131	2 522 753	1 071 910
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			1 071 910	-1 071 910
Förändring av yttre fond		500 000	-500 000	
Årets resultat				575 726
Belopp vid årets utgång	391 590 000	2 607 131	3 094 663	575 726

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 094 663
Årets resultat	575 726
<i>Summa</i>	<i>3 670 389</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	3 170 389
<i>Summa</i>	<i>3 670 389</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	6 107 545	6 163 459
Övriga rörelseintäkter	4	1 155 602	1 193 026
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 263 147	7 356 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-3 316 928	-3 025 658
Administrationskostnader	6	-423 416	-400 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 593 271	-1 559 560
Summa rörelsekostnader		-5 333 615	-4 985 825
Rörelseresultat		1 929 532	2 370 660
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 353 806	-1 298 750
Summa finansiella poster		-1 353 806	-1 298 750
Resultat efter finansiella poster		575 726	1 071 910
Resultat före skatt		575 726	1 071 910
Årets resultat		575 726	1 071 910

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	460 119 014	461 539 535
Inventarier, verktyg och installationer	9	694 903	699 098
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>460 813 917</i>	<i>462 238 633</i>
Summa anläggningstillgångar		460 813 917	462 238 633
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		152 406	3 249
Övriga fordringar	10	758	4 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		433 655	508 098
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>586 819</i>	<i>516 192</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 894 380	2 458 804
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 894 380</i>	<i>2 458 804</i>
Summa omsättningstillgångar		3 481 199	2 974 996
SUMMA TILLGÅNGAR		464 295 116	465 213 629

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	391 590 000	391 590 000
Fond för yttre underhåll	2 607 131	2 107 131
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>394 197 131</i>	<i>393 697 131</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 094 663	2 522 753
Årets resultat	575 726	1 071 910
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>3 670 389</i>	<i>3 594 663</i>
Summa eget kapital	397 867 520	397 291 794
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11 62 500 000	65 500 000
Summa långfristiga skulder	62 500 000	65 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 000 000	0
Leverantörsskulder	782 676	587 018
Skatteskulder	695 056	624 738
Övriga skulder	405 817	186 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 1 044 047	1 023 916
Summa kortfristiga skulder	3 927 596	2 421 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	464 295 116	465 213 629

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen tillämpar linjär avskrivning på 0,5% per år på fastighetens värde.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	200
Inventarier, verktyg och installationer	5, 10

Not 2 Årsavgifter

	2019	2018
--	------	------

Årsavgifter	-3 304 760	-3 296 396
Summa	-3 304 760	-3 296 396

Not 3 Hyresintäkter

	2019	2018
--	------	------

Hyra garage Skanska t.o.m 190430	-214 366	-604 668
Hyresintäkter lokaler	-2 312 419	-2 253 188
Hyresintäkter p-platser f.o.m 190501	-276 000	0
Summa	-2 802 785	-2 857 856

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
--	------	------

Bredband	-144 000	-141 823
Elavgifter	-767 936	-775 015
Fastighetsskatt lokal	-264 000	-264 000
Övriga fakturerade intäkter	-42 863	-21 395
Summa	-1 218 799	-1 202 233

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
--	------	------

Fastighetsskötsel	250 797	274 057
Städning	258 797	223 849
El	706 218	772 966
Uppvärmning	670 250	681 152
Vatten	103 780	121 942
Sophämtning	148 046	109 394

Fastighetsförsäkring	75 033	62 021
IP-TV, Ownit	200 569	230 014
Gemensamhetsanl/ torg/ gård/ garage	73 473	86 638
Fastighetsunderhåll	447 677	0
Hisskostnader	0	47 419
Fastighetskatt	330 000	262 000
Fastighetsavgift	52 288	50 768
Vidarefakturerering balkonginglasning	0	4 235
Reparation av installationer	0	21 969
Summa	3 316 928	2 948 424

Not 6	Administrationskostnader	2019	2018
	Telefon och porto	4 205	4 771
	Bankkostnader	11 083	11 590
	Kostnad bokslut årsredovisning	0	12 500
	Styrelsearvode	153 180	136 500
	Sociala avgifter	45 782	39 123
	Revisionsarvode	35 602	36 598
	Föreningsavgifter	0	5 002
	Trycksaker, kontor	7 759	13 588
	Ekonomisk förvaltning	146 019	115 636
	Kostnad underhåll lokalhyresgäster	0	77 234
	IT-kostnader	0	3 645
	Div övriga kostnader	19 787	21 655
	Summa	423 417	477 842

Not 7	Räntekostnader	2019	2018
	Räntekostnader fastighetslån	1 349 779	1 293 463
	Summa	1 349 779	1 293 463

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	279 580 000	279 580 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	279 580 000	279 580 000
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 260 465	-6 839 944
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 420 521	-1 420 521
	Utgående avskrivningar byggnader	-9 680 986	-8 260 465
	Ingående anskaffningsvärde mark	190 220 000	190 220 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	190 220 000	190 220 000
	Redovisat värde	460 119 014	461 539 535

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 300 902	1 300 902
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	168 555	0
	Utgående anskaffningsvärden	1 469 457	1 300 902
	Ingående avskrivningar	-601 804	-462 765
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-172 750	-139 039
	Utgående avskrivningar	-774 554	-601 804
	Redovisat värde	694 903	699 098

Not 10	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning skattekonto	758	4 845
	Summa	758	4 845

Not 11	Förfallotid skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Förfaller senare än 5 år	17 000 000	45 500 000

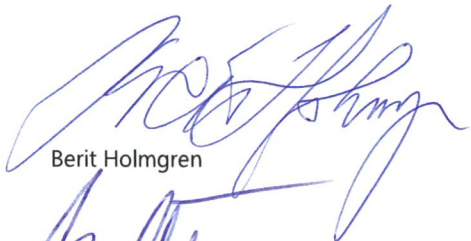
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20191231	20181231
	Upplupen elkostnad	25 665	36 607
	Upplupen revisionskostnad	0	30 000
	Upplupna räntekostnader	23 240	24 950
	Förutbetalda intäkter	827 841	831 030
	Upplupna styrelsearvodet	63 081	0
	Uppl årsredovisning	12 500	12 500
	Elavräkning lgh/ lokaler	91 720	0
	Upplupen värmekostnad	0	88 829
	Summa	1 044 047	1 023 916

Not 13	Ställda säkerheter och eventalförbindelser	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

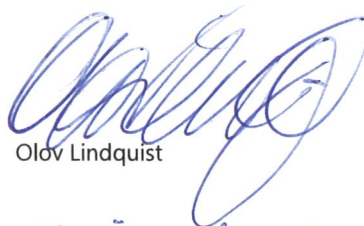
Föreningen har fastighetsinteckningar om 3 950 000 kr i eget förvar.

Stockholm

2020. 02. 21



Berit Holmgren



Olov Lindquist



Gunilla Ait El Mekki



Karin Andersson



Patrik Feldtenborn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-06

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Bantorget

Org.nr. 769617-1524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Bantorget 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 Lilla Bantorget för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 6/3-2020

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor