

# Årsredovisning

för

## Brf Bagarn

769614-5627

Räkenskapsåret

2019

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. *uh*

*uh*  
*uh*  
*uh*

Styrelsen för Brf Bagarn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bagarn är ett privatbostadsföretag som bildades i maj år 2006. Byggnaderna färdigställdes under år 2008 då samtliga 41 bostadsrättslägenheter uppläts. Föreningen äger fastigheten Tåhättan 1 i Örebro kommun. På fastigheten finns 14 st radhus samt 27 st lägenheter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-07.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Joakim Hermansson	Ordförande	2020
Lars Andersson	Vice ordförande	2021
Maria Rönnbäck	Sekreterare	2020
Lena Lagerfjäll	Ledamot	2021

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

Håkan Rasmusson	Suppleant	2020
Tony Husa	Suppleant	2021
Gunilla Wilandh	Suppleant	2021

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

- Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens, av Joakim Hermansson, Lars Andersson, Maria Rönnbäck och Lena Lagerfjäll, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st (8) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

#### *Ordinarie revisorer*

Jonas Bergström	Ernst & Young	2020
-----------------	---------------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Valberedning*

Maria Höglund	Sammanställande	2020
Ida Reimfelt		2020

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.

### **Fastigheter**

Fastigheten har totalt 41 stycken bostadsrättslägenheter. Dessa fördelas på 14 st radhus med adress Krontorpsgatan 2A-F, Klerkgatan 8A-C, Södermalmsallén 42 A-E samt 27 lägenheter med adress Södermalmsallén 36 - 40.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring. Bostadsrättstillägget tecknas centralt av föreningen för alla lägenheter. Fastighetens uppvärmning består i huvudsak av bergvärme med fjärrvärme som backup.

### Lokal

Uthyrd fr.o.m. 1 jan 2015, hyran indexregleras.

### Fastighetsavgift/skatt

Mellan åren 2014 - 2018 har föreningen erlagt halv fastighetsavgift och fr.o.m. i år 2019 blir fastigheten fullt beskattad för bostadsdelen. För fastighetens taxeringsvärde på lokaldelen betalas 1 % i fastighetsskatt.

För 3 st av småhusen gäller beskattning ett år tidigare eftersom värdeåret för dessa är 2007 (övriga 2008).

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt nedan:

1 st	1 rum och kök	50 kvm
11 st	2 rum och kök	60 - 73 kvm
8 st	3 rum och kök	87 - 112 kvm
7 st	4 rum och kök	109 - 143 kvm
14 st	5 rum och kök	135 kvm
1 st	Uthyrningslokal	140 kvm
8 st	Förråd	
22 st	Garageplatser	
2 st	Motorcykelplatser	
19 st	P-platser med motorvärmare	
2 st	Bastu med tillhörande relaxutrymmen	
2 st	Övernattningsrum med enklare pentry	
1 st	Motionsrum	
1 st	Föreningslokal / 50 personer	

Total bostadsarea uppgår till 4 358 kvm. *4*

### Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning och snöröjning
Mickes städ	Städning, trädgårdsarbete m.m.
Telge Energi	Elleverans
E.ON	Elnätskostnad, fjärrvärme
Hisscentralen	Service hissar
Örebro Kommun	Vatten och avfall
Ragn Sells	Avfall
Bild AT, bredbandsbolaget	Kabel-TV, Basutbud stadsnät
Bahnhof	Bredband
Axet Lås och larm	Nycklar
Edekyl & Värme	Service värmepump/värmeväxlare
LTI	Ventilation
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett överskott på 176 692 kr före avsättning till underhållsfond.

#### *Årsavgifter*

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och ingen höjning planeras heller under 2020. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 702 kr/kvm.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

#### *Underhållsplan*

Föreningen har en 30-årig underhållsplan för fastigheten som reviderades och uppdaterades under 2018, underhållsplanen uppdateras vartannat år. Underhållsplanen är ett viktigt styrdokument för styrelsen att planera och budgetera för verksamheten. Styrelsen föreslår till stämman en avsättning enligt underhållsplanen med 543 000 kr, vilket motsvarar 125 kr per kvm boyta.

#### *Reparationer och underhåll*

Under året har stamspolning genomförts i byggnaderna. Byte av entrédörrar i hus 1 har utförts samt att föreningen bytt ut alla installerade brandvarnare i lägenheterna.

#### *Övrigt*

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag och är endast skatteskyldigt för inkomstskatt avseende inkomster som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen.

### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	70
Under året avgående medlemmar	4
Under året tillkommande medlemmar	2
Medlemmar vid årets slut	68

Under året har 2 st (8) överlåtelser skett. *uh*

*uh*

### Gemensamma utrymmen

I fastighetens källarvåning finns två övernattningsrum som medlemmarna kan hyra samt bastu med tillhörande relaxutrymmen, en träningslokal, en föreningslokal samt två gemensamhetstvättstugor.

### Nyhets/-informationsbrev

Se föreningens hemsida [www.brfbagarn.se](http://www.brfbagarn.se)

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 378	3 607	3 373	3 753	3 365
Resultat efter finansiella poster	177	492	673	951	418
Balansomslutning	107 721	107 586	107 348	106 542	105 511
Eget kapital	64 136	63 960	63 468	62 795	61 844
Lån per kvm boyta	9 792	9 820	9 836	9 838	9 880
Årsavgift per kvm	702	702	702	702	702
Soliditet (%)	60	59	59	59	59
Likviditet (%)	1 086	1 100	800	750	684

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2018-12-31	59 004 000	3 806 099	657 642	491 874
Balansering fg. års resultat			491 874	-491 874
Årets avs. till yttre fond		543 000	-543 000	
Årets disp. ur yttre fond		-157 675	157 675	
Årets resultat				<u>176 692</u>
Eget kapital 2019-12-31	<u>59 004 000</u>	<u>4 191 424</u>	<u>764 191</u>	<u>176 692</u>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter *uh*

*uh*

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 149 516
Årets avs till uh fond	-543 000
Årets disp ur uh fond	157 675
Årets vinst	176 692
	<b>940 883</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	940 883
	<b>940 883</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och noter.

Årets resultat uppgår till 176 692 kr vilket understiger årets avsättning till fond för yttre underhåll med 366 308 kr. Årets kassaflöde visar med justering för förvärv av kortfristiga placeringar på 1 044 942 kr, vilket överstiger årets avsättning till fond för yttre underhåll med 501 942 kr.

Styrelsens uppfattning är att avsättning till fond för yttre underhåll om 543 000 kr ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. *uh*

*4 K 24*

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 377 774	3 375 080
Övriga rörelseintäkter	3	5 021	232 198
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 382 795</b>	<b>3 607 278</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 767 753	-1 748 715
Övriga externa kostnader	5	-98 248	-127 632
Personalkostnader och arvoden	6	-191 062	-198 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-705 759	-708 113
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 762 822</b>	<b>-2 782 975</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>619 973</b>	<b>824 303</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 282	-332 429
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-443 282</b>	<b>-332 429</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>176 691</b>	<b>491 874</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>176 692</b>	<b>491 874</b>

*[Handwritten signature]*  
H R J

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	97 891 785	98 590 652
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	6 891
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 891 785</b>	<b>98 597 543</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>97 891 785</b>	<b>98 597 543</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	9	50 127	258 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	69 511	70 019
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>119 698</b>	<b>328 741</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Kortfristiga placeringar	11	9 258 094	8 275 441
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>9 258 094</b>	<b>8 275 441</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	12	451 280	384 131
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>451 280</b>	<b>384 131</b>

**Summa omsättningstillgångar** 9 829 072 8 988 313

### SUMMA TILLGÅNGAR

107 720 857 107 585 856 *JK*

*JK*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		59 004 000	59 004 000
Fond för yttre underhåll		4 191 424	3 806 099
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 195 424</b>	<b>62 810 099</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		764 191	657 642
Årets resultat		176 692	491 874
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>940 883</b>	<b>1 149 516</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 136 307</b>	<b>63 959 615</b>
---------------------------	--	-------------------	-------------------

**Skulder**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	13, 14	42 644 007	42 799 876
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 644 007</b>	<b>42 799 876</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	13, 14	123 552	60 347
Leverantörsskulder		140 623	205 385
Aktuella skatteskulder		99 567	18 914
Övriga skulder	15	241 125	259 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	335 676	282 520
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>940 543</b>	<b>826 365</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 720 857</b>	<b>107 585 856</b> <i>h</i>
---------------------------------------	--	--------------------	-----------------------------

*h*  
*h*

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		619 974	824 303
Avskrivningar	7, 8	705 759	708 113
Erlagd ränta		-443 282	-332 429
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>882 451</b>	<b>1 199 987</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		209 043	-241 650
Ökning/minskning kortfristiga skulder (exkl. kortf. del av lån)		77 000	-198 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 168 494</b>	<b>759 867</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av kortfristiga placeringar		-982 653	-831 911
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-982 653</b>	<b>-831 911</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-123 552	-60 347
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-123 552</b>	<b>-60 347</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>62 289</b>	<b>-132 391</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		384 131	516 522
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>446 420</b>	<b>384 131</b>

4 11 11

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

#### Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	150 år
Inventarier	5 år
Installationer	5 år
Markanläggningar	20 år

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och bokförs i Eget kapital samma år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

##### Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. *UH*

*UH*

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesint garage/p-platser	196 400	194 400
Årsavgifter bostäder	3 059 940	3 059 940
Hysesintäkter lokaler	118 932	116 730
Hyses-/avg.bortfall lokaler	0	-840
Hyses-/avg.bortfall parkering	-2 400	-1 450
Övernattningsslägenhet	4 900	6 300
Öresutjämning	2	0
	<b>3 377 774</b>	<b>3 375 080</b>

## Not 3 Övriga intäkter

Årets saldo avser äldre kundfordringar som föreningen erhållit då tidigare medlem ej nåtts.

Fg års saldo avser försäkringsärende efter vattenskada. En utbetalning från Trygg Hansa på 232 198 kr erhöles i januari 2019.

## Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Entrepredkostnad städ	81 625	61 325
Fastighetsskötsel utöver avtal	125 691	62 476
Hissbesiktning	1 342	5 216
Serviceavtal	10 970	10 735
Snöröjning och sandning	100 604	89 828
Rep gemensamma utr	185 208	547 350
Rep hiss	9 537	9 874
Underh gemensamma utr	157 675	0
Fastighetsel	433 250	392 896
Fjärrvärme	136 403	140 335
Vatten	75 488	54 210
Sophämtning	62 833	63 037
Fastighetsförsäkringar	62 913	61 042
Kabel-TV	86 373	86 305
Fastighetsavgift/skatt	180 463	108 390
Telefon, larm pumpar	1 354	1 303
Grundavtal	56 024	54 392
	<b>1 767 753</b>	<b>1 748 714</b>

de  
le RSTH

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Interna förvaltningskostnader	12 875	25 523
Förbrukningsinventarier	24 014	32 190
Förbrukningsmaterial	1 769	11 588
Datakommunikation	21 249	20 220
Revisionsarvoden	15 250	14 500
Övriga förvaltningskostnader	14 644	15 762
Bankkostnader	8 447	7 848
	<b>98 248</b>	<b>127 631</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	56 350	54 689
Ersättning sammanträden	62 790	61 876
Övr kontant extraersättn	33 300	38 600
Arb.givaravg löner/ersätt	38 622	43 350
	<b>191 062</b>	<b>198 515</b>

Föreningen har ingen anställd personal men har under året betalat ut ersättning till medlemmar för utfört arbete.

### Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	102 755 956	102 755 956
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 755 956</b>	<b>102 755 956</b>
Ingående avskrivningar	-4 165 304	-3 466 436
Årets avskrivningar	-698 868	-698 868
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 864 172</b>	<b>-4 165 304</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 891 784</b>	<b>98 590 652</b>
Taxeringsvärden byggnader	75 488 000	68 291 000
Taxeringsvärden mark	30 945 000	23 463 000
	<b>106 433 000</b>	<b>91 754 000</b>
Bokfört värde byggnader	95 168 084	95 866 952
Bokfört värde mark	2 723 700	2 723 700
	<b>97 891 784</b>	<b>98 590 652</b>

de  
CA KTH

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	166 516	166 516
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>166 516</b>	<b>166 516</b>
Ingående avskrivningar	-159 625	-150 380
Årets avskrivningar	-6 891	-9 245
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-166 516</b>	<b>-159 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 891</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	8 351	0
Fordringar hos leverantörer	41 776	26 524
Fordran försäkringsersättning	0	232 198
	<b>50 127</b>	<b>258 722</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 928	46 937
Förutbetald avgift tv-utbud	13 415	13 412
Förutbetald kostnad bredband	8 168	9 670
	<b>69 511</b>	<b>70 019</b>

### Not 11 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Stratega 10, 50 586,66 andelar x 156,94	7 254 373	6 493 997
Nordea Stratega 30, 12 167,15 andelar x 196,88	2 003 721	1 781 444
<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>9 258 094</b>	<b>8 275 441</b>

Värde Nordea Stratega 10 per 2019-12-31: 7 938 869, utveckling 9,44 %

Värde Nordea Stratega 30 per 2019-12-31: 2 395 510, utveckling 19,55 %

4 12 24

### Not 12 Kassa och Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa, deposition fjärrkontroll	4 200	4 200
Affärsgiro Nordea	445 665	378 516
Sparkonto Företag Nordea	1 415	1 415
	<b>451 280</b>	<b>384 131</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,908	2020-04-30	7 179 738	7 272 402
Nordea	0,908	2020-04-30	11 850 454	11 850 454
Nordea	0,908	2020-04-30	11 849 476	11 849 476
Nordea	0,908	2020-04-30	11 887 891	11 887 891
			<b>42 767 559</b>	<b>42 860 223</b>

Amorteringar 2020 enligt avtal 123 552

Långfristig del: 42 644 007 kr

Kortfristig del: 123 552 kr

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 42 149 799 kr.

### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	43 640 000	43 640 000
	<b>43 640 000</b>	<b>43 640 000</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfodringar från tidigare system	0	5 021
Personalens källskatt	51 010	47 172
Avräk lagstadgade soc avg	38 622	38 638
Skuld lgh	138 293	155 168
Deposition fjärrkontroller	13 200	13 200
	<b>241 125</b>	<b>259 199</b>

Handwritten signature and initials.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna avgiftsräntor	67 958	59 577
Förutbetalda intäkter	168 501	123 679
Upplupen fjärrvärmekostnad	10 284	25 741
Upplupen elkostnad	60 843	55 210
Upplupen snöröjningskostnad	0	18 313
Upplupen fastighetsskötselkostnad	28 090	0
	<b>335 676</b>	<b>282 520</b>

Örebro 2020-04-15



Joakim Hermansson  
Ordförande



Maria Rönnbäck  
Sekreterare



Lars Andersson  
Vice ordförande



Lena Lagefjäll  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23



Jonas Bergström  
Auktoriserad revisor





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bagaren, org.nr 769614-5627

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bagarn för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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. JM



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bagarn för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 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.

### Anmärkning

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har debiterad skatt inte betalats i rätt tid.

Örebro den 23/4 2020

Jonas Bergström  
Auktoriserad revisor