

Brf Thunbergia

Årsredovisning 2017/18



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Brf Thunbergia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/9 2017 – 31/8 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Thunbergia registrerades 1961.02.22. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum med kokskåp	18 st	459,0 m ²
1 rum och kök	9 st	333,0 m ²
2 rum och kök	9 st	576,0 m ²
2 rum och kök med allrum	84 st	5 358,0 m ²
3 rum och kök med allrum	90 st	7 150,5 m ²
4 rum och kök	9 st	1 051,5 m ²
4 rum och kök med allrum	18 st	1 536,0 m ²
Garage	46 st	
P-platser	194 st	

Total bostadsarea uppgår till	16 464,0 m ²
Total tomtarea uppgår till	38 131,0 m ²

Föreningen äger fastigheterna Tuna Backar 32:1-3 i Uppsala kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt tre källarlokalerna. På fastigheterna finns dessutom 46 garage samt 194 parkeringsplatser, varav 80 med eluttag för motorvärmare. Fastigheterna är uppförda 1963. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Genomfört underhåll

- Tilläggsisolering 87/88
- Byte kall- och varmvattenledningar 1999
- Säkerhetsdörrar 04/05
- Infört gemensam elmätning 07/08
- Renovering/ombyggnad av gamla panncentralen 08/09
- Renovering tak 10/11
- Tilläggsisolering av vindsbjälklag 10/11
- Renovering garage med nya garageportar 10/11
- Byte av samtliga stam- och radiatorventiler 12/13
- Isolering av taket med nytt ytskikt, nya fönster och panel på gamla panncentralen 12/13
- Fönsterbyte 15/16
- Belysning vid parkering och garage 17/18

Styrelsens sammansättning

Elisa Erikson	Ordförande
Lizette Bellman	Vice ordförande
Mikael Saxner	Sekreterare
Erik Johansson	Ledamot
Peter Rolander	Ledamot
Anna Jonsson	Suppleant
Thomas Andersson	Suppleant
Sigvard Fagerström	Suppleant

I tur att avgå är Elisa Erikson, Mikael Saxner och Erik Johansson.

Revisorer

Karin Francois KPMG AB	Revisor
Johan Ehn	Internrevisor

Valberedning

Christer Axelsson
Anders Karlsson

Stämma och sammanträden

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 6 december 2017 och två extra stämmor den 14 maj och den 18 juni 2018 för att anta nya stadgar. Styrelsen har under 2017/2018 haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal

Jobero har en vicevärdsfunktion samt ansvarat för fastighetsskötsel och städ.
Vattenfall levererar fjärrvärme och Energiförsäljning Sverige el till föreningen.
Föreningen har kabel-TV och bredbandsuppkoppling via Com hem.
Avloppsteknik, serviceavtal gällande föreningens avloppsledningar.
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

Överlåtelser

Under 2017/2018 har 24 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st).
Föreningen hade per den 31 augusti 307 medlemmar (föregående år 310 st)

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastigheternas underhåll/reparationer uppgår till 3 340 150 kr. Installation av belysning på 1 390 883 kr har aktiverats för avskrivning på 30 år. De största åtgärderna under året har varit:

UMG entreprenad, elarbeten vid garage och parkering	726 503 kr
Lundqvist El, installation belysning vid garage och parkering	664 380 kr
Håkan Zillén Bygg, renovering sophus	222 425 kr
Fastighets & Saneringstjänst, rensning av husgrunder	284 337 kr

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Värme (MWh)	2 723	2 797	2 696	2 701	2 591
El (kWh)	625 810	637 333	680 810	638 630	650 943

Avgiftsändringar

Årsavgifter och hyror för garage samt parkeringsplatser har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Summa intäkter (tkr)	10 470	10 619	10 222	10 116	9 972
Resultat efter finansiella poster (tkr)	167	755	-4 721	1 742	1 506
Balansomslutning (tkr)	24 567	25 687	26 429	22 301	19 333
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	13,3%	12,2%	9,0%	31,9%	27,7%
Bankskuld/lgh. yta (kr/m ²)	1 194	1 275	1 367	708	763
Årsavgift bostäder (kr/m ²) per 31/8	539	539	539	524	524

Verksamheten under 2017/2018

- Ny fastighetsförvaltare i januari, Jobero
- Utredning av undergrunderna gjord och en rensning av dessa har genomförts
- Två extra stämmor är genomförda på vilka nya stadgar antagits
- Belysningsstolpar har installerats på parkeringen, resterande stolpar på gårdarna har också bytts
- Avstängningsventiler för vatten har installerats i alla kök och badrum
- Ett av sophusen har renoverats p.g.a. sättningar i marken
- Gymmet har renoverats efter en vattenskada
- Hiresavtal på en hjärtstartare har tecknats
- Laddstolpar till elbilar har installerats

Verksamhetsplanering 2018/2019

- Översyn av trädgårdarna. Några buskar grävs bort under hösten och till våren planteras nytt. Några stora träd som riskerar att skada fastigheterna skall tas ner.
- Nytt styrsystem för värmen skall installeras

För övrigt, normalt underhåll och reparationer.

Underhållsplanering

Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker i enlighet med den upprättade underhållsplanen.

Föreningen har under året amorterat 1 335 484 kr (6,36%) av föreningens ingående skuld 17/18.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 289 571	745 157	349 104	754 614
Disposition av 16/17 års resultat		700 000	54 614	-754 614
lanspråkstagande av yttre reparationsfond				
Årets resultat				167 105
Belopp vid årets utgång	<u>1 289 571</u>	<u>1 445 157</u>	<u>403 718</u>	<u>167 105</u>

Förslag till resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	403 718 kr
Årets resultat	<u>167 105 kr</u>
	570 823 kr

Styrelsen föreslår att:

Avsättning yttre reparationsfond	700 000 kr
lanspråktagande av yttre reparationsfond	- 506 762 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>377 585 kr</u>
	570 823 kr

Bilagor:

Balans- och resultaträkning med notförklaringar.

Verksamhetsår 17.09.01 - 18.08.31

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2017/18</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2016/17</u>	
Årsavgifter	8 881 068			8 881 068	
Hysesintäkter	655 308		1	661 640	
Elintäkter	753 741	10 290 117		732 416	10 275 124
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		179 418	2		343 620
SUMMA INTÄKTER		<u>10 469 535</u>			<u>10 618 744</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-6 361 842		3	-6 139 660	
Fastighetsavgift/skatt	-348 499	-6 710 341	4	-343 285	-6 482 945
Personalkostnader		-157 137	5		-136 228

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-916 740			-775 860	
Planerat underhåll	-1 032 527	-1 949 267		-976 846	-1 752 706

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-1 268 289	6		-1 335 484
-----------	--	------------	----------	--	------------

RÖRELSERESULTAT		384 501			911 381
------------------------	--	---------	--	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			42	
Räntekostnader	-217 396	-217 396		-156 809	-156 767

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		167 105			754 614
--	--	---------	--	--	---------

ÅRETS RESULTAT		<u>167 105</u>			<u>754 614</u>
-----------------------	--	----------------	--	--	----------------

Verksamhetsår 17.09.01 - 18.08.31

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	<u>2017/18</u>	Not	<u>2016/17</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	20 295 422	6	20 172 828	
Mark	1 865 100	22 160 522	1 865 100	22 037 928
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	4 687	7	9 421	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	414 031	418 718 8	509 576	518 997
Kassa och bank		1 987 694		3 130 186
SUMMA TILLGÅNGAR		24 566 934		25 687 111
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<u>Eget kapital</u>				
<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	1 289 571		1 289 571	
Yttre reparationsfond	1 445 157	2 734 728	745 157	2 034 728
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	403 718		349 104	
Årets resultat	167 105	570 823	754 614	1 103 718
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		18 324 261 9		19 659 745
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 335 484		1 335 484	
Leverantörsskulder	554 244		514 880	
Övriga kortfristiga skulder	3 480		0	
Egna skatteskulder	28 818		28 785	
Uppl. kostnader/förut. intäkter	250 598	10	238 736	
Förskottsinbetalda hyror/avg	764 498	2 937 122	771 035	2 888 920
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		24 566 934		25 687 111

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar, se uppdelning not 6.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandetid.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	Hyresintäkter	
	2017/18	2016/17
Hyresintäkter, förråd	110 887	100 340
Hyresintäkter, garage	260 862	273 500
Hyresintäkter, p-platser	283 559	287 800
SUMMA	655 308	661 640

NOT NR 2

	Övriga rörelseintäkter	
	2017/18	2016/17
Gemensamhetslokal	19 800	22 800
Motionslokal	95 715	79 600
Tele. mast	39 661	39 187
Försäkringsersättning	21 232	200 650
Övriga intäkter	3 010	1 383
SUMMA	179 418	343 620

NOT NR 3

Driftskostnader

	2017/18	2016/17
Fastighetsskötse/städ, entr	1 515 176	1 435 632
Fastighetsskötsel extra tjänster	133 216	107 663
Obligatoriska besiktningar	0	7 938
Gemensamhetslokal	5 414	24 115
El	811 991	778 284
Värme	2 286 514	2 281 045
Vatten	390 168	375 787
Sophämtning	344 974	337 434
Försäkringar	189 596	158 002
Kabel-TV	97 672	93 828
Leasing motionslokal	88 636	88 274
Förbrukningsinventarier	60 999	43 701
Extern revisor	18 750	18 750
Redovisningstjänster	236 314	229 068
Övriga fastighetskostnader	166 672	160 139
Advokatkostnader	<u>15 750</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>6 361 842</u>	<u>6 139 660</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1964 och betalar därmed full fastighetsskatt (1% för lokaler) för 2016/17 samt för 2017/18. Fastighetsskatten baseras på gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not. För bostäder betalas kommunal fastighetsavgift som för 2017 uppgick till 1 315 kr/lägenhet/år och för 2018 uppgick den till 1 337 kr/lägenhet/år.

NOT NR 5

Arvoden

	2017/18	2016/17
Styrelsen	112 896	98 734
Revisionsarvode	9 497	7 270
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA löner och arvoden	122 393	106 004
Sociala avgifter	<u>34 744</u>	<u>30 224</u>
SUMMA löner, arvoden sociala avgifter	<u>157 137</u>	<u>136 228</u>

NOT NR 6

Tunabackar 32:1, 32:2, 32:3

	2017/18	2016/17
Taxeringsvärde:	225 163 000	225 163 000
Byggnadsvärde	129 360 000	129 360 000
Markvärde	<u>95 803 000</u>	<u>95 803 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>225 163 000</u>	<u>225 163 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	222 000 000	222 000 000
Lokaler	<u>3 163 000</u>	<u>3 163 000</u>

Bokfört värde:	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Byggnader	12 947 275	12 947 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 738 936	-11 564 148
Årets avskrivningar	<u>-174 788</u>	<u>-174 788</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 913 724	-11 738 936
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 033 551</u>	<u>1 208 339</u>
 Fastighetsförbättringar	 18 384 013	 18 384 013
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 857 898	-12 104 154
Årets avskrivningar	<u>-753 744</u>	<u>-753 744</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 611 642	-12 857 898
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 772 371</u>	<u>5 526 115</u>
 Säkerhetsdörrar	 2 692 712	 2 692 712
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 254 338	-1 164 581
Årets avskrivningar	<u>-89 757</u>	<u>-89 757</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 344 095	-1 254 338
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 348 617</u>	<u>1 438 374</u>
 Gemensam elmätning	 671 950	 671 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-671 950	-604 755
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-67 195</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-671 950	-671 950
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
 Fönsterbyte	 12 500 000	 12 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-500 000	-250 000
Årets avskrivningar	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-750 000	-500 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 750 000</u>	<u>12 000 000</u>
 Belysning, parkering och garage	 1 390 883	 0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 390 883</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>20 295 422</u>	<u>20 172 828</u>

Byggnadernas stomme skrivs av på 74 år.

Fastighetsförbättringar skrivs av på 24 år.

Säkerhetsdörrar skrivs av på 30 år.

Gemensam elmätning, avskriven.

Fönsterbyte skrivs av på 50 år.

Belysning skrivs av på 30 år med start 18/19.

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Hyses- och avgiftsfordringar	4 505	9 149
Skattekonto	<u>182</u>	<u>272</u>
SUMMA	<u>4 687</u>	<u>9 421</u>

NOT NR 8

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Upplupna elintäkter	167 331	158 796
Förutbetalda försäkringskostnader	66 916	55 765
Förutbetalda leverantörer	<u>179 784</u>	<u>295 015</u>
SUMMA	<u>414 031</u>	<u>509 576</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	22.02.16	1,600%	3 966 550
Nordea	21.03.12	1,250%	4 981 070
Nordea	20.03.13	1,000%	4 865 875
Nordea	18.10.13	0,600%	<u>5 846 250</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>19 659 745</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-1 335 484
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>18 324 261</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2023.08.31			<u>12 982 325</u>

NOT NR 10

Uppl. kostnader/förutb. intäkter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Upplupna styrelsearvoden	118 000	103 940
Upplupet revisionsarvode	7 635	7 648
Upplupna sociala avgifter	39 474	35 061
Upplupet revisionsarvode KPMG	22 000	22 000
Upplupen räntekostnad	27 760	28 101
Upplupen leverantörsskuld	3 000	9 689
Upplupen tomträttsavgäld	6 000	6 000
Förutbetald intäkt Teliasonera	8 413	8 277
Förutbetald intäkt Umts Nät	<u>18 316</u>	<u>18 020</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>250 598</u>	<u>238 736</u>

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Fastighetsinteckningar	23 878 000	23 878 000

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala



Elisa Eriksson



Erik Johansson



Mikael Saxner



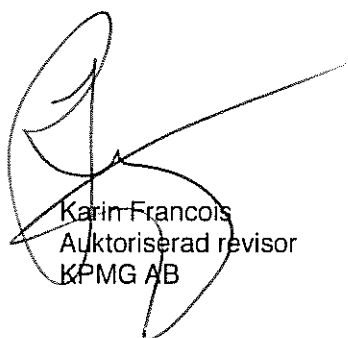
Lizette Bellman



Peter Rolander

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

16/11 2018



Karin-Francois
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Johan Ehn
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Thunbergia, org. nr 717600-6141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thunbergia för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Thunbergia för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpande 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den 16 november 2018

KPMG AB

Karin Francois
Auktoriserad revisor

Johan Ehn
Lekmannarevisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se