

Brf Thunbergia

Årsredovisning 2016/17



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Brf Thunbergia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/9 2016 – 31/8 2017.

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 termogarage 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

Styrelsens sammansättning

Elisa Erikson
Lizette Bellman

Mikael Saxner
Erik Johansson

Peter Rolander

Anna Jonsson

Thomas Andersson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå är Lizette Bellman och Peter Rolander.

Revisorer

Malin Härdell KPMG AB
Johan Ehn

Revisor
Internrevisor

Valberedning

Hanna Andersson
Chatrin Söderlund

Sammanställande

Stämma och sammanträden

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 5 december 2016.
Styrelsen har under 2016/2017 haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal

Sweax AB 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 2016-2017 har 24 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st).
Föreningen hade per den 31 augusti 314 medlemmar (föregående år 312 st)

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

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastigheternas underhåll/reparationer uppgår till 1 752 706 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Sweax, injusteringsprojekt värme	486 168 kr
JMAB Elinstallationer, byte av stolpbelysning, inköp av tvättmaskin, torktumlare och mangel	338 866 kr

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Värme (MWh)	2 797	2 696	2 701	2 591	2 791
El (kWh)	637 333	680 810	638 630	650 943	711 601

Avgiftsändringar

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

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Summa intäkter (tkr)	10 619	10 222	10 116	9 972	9 745
Resultat efter finansiella poster (tkr)	755	-4 721	1 742	1 506	-1 307
Balansomslutning (tkr)	25 687	26 429	22 301	19 333	19 544
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	12,2%	9,0%	31,9%	27,7%	19,7%
Bankskuld/lgh. yta (kr/m ²)	1 275	1 367	708	763	783
Årsavgift bostäder (kr/m ²) per 31/8	539	539	524	524	499

Verksamheten under 2016/2017

- Injustering av värmesystemet
- Fortsatt arbetet med att byta ut stolpbelysning
- Påbörjat utredning om grunden
- Besiktning av avloppsstammar gjord
- Sagt upp avtalet för fastighetsskötsel med Sweax AB

Verksamhetsplanering 2017/2018

- Nytt avtal för fastighetsskötsel. Jobero tar över uppdraget från och med 1/1-18.
- Fortsätta påbörjad utredning om grunden och påbörja åtgärder
- Se över föreningens stadgar

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 1 516 146 kr (6,74%) av föreningens ingående skuld 16/17.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 289 571	2 845 157	2 970 354	-4 721 250
Disposition av 15/16 års resultat		700 000	-2 621 250	4 721 250
lanspråkstagande av yttre reparationsfond		-2 800 000		
Årets resultat				
Belopp vid årets utgång	<u>1 289 571</u>	<u>745 157</u>	<u>349 104</u>	<u>754 614</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	349 104 kr
Årets resultat	<u>754 614</u> kr
	1 103 718 kr

Styrelsen föreslår att:

Avsättning yttre reparationsfond	700 000 kr
lanspråktagande av yttre reparationsfond	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>403 718</u> kr
	1 103 718 kr

Bilagor:

Balans- och resultaträkning med notförklaringar.

Verksamhetsår 16.09.01 - 17.08.31

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2016/17</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2015/16</u>	
Årsavgifter	8 881 068			8 794 680	
Hysesintäkter	661 640		1	630 810	
Elintäkter	732 416	10 275 124		747 955	10 173 445
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		343 620	2		48 771
SUMMA INTÄKTER		<u>10 618 744</u>			<u>10 222 216</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-6 275 888		3, 4	-6 370 269	
Fastighetsavgift/skatt	-343 285	-6 619 173	5	-332 146	-6 702 415

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-775 860			-699 742	
Planerat underhåll	-976 846	-1 752 706		-6 086 103	-6 785 845

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-1 335 484	6		-1 335 484
-----------	--	------------	----------	--	------------

RÖRELSERESULTAT		911 381			-4 601 528
------------------------	--	---------	--	--	------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	42			40	
Räntekostnader	-156 809	-156 767		-119 762	-119 722

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		754 614			-4 721 250
--	--	---------	--	--	------------

ÅRETS RESULTAT		<u>754 614</u>			<u>-4 721 250</u>
-----------------------	--	----------------	--	--	-------------------

Verksamhetsår 16.09.01 - 17.08.31

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	<u>2016/17</u>	<u>Not</u>	<u>2015/16</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	20 172 828	6	21 508 312
Mark	1 865 100	22 037 928	1 865 100 23 373 412
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	9 421	7	233
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	509 576	518 997 8	492 617 492 850
Kassa och bank		<u>3 130 186</u>	<u>2 562 394</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 687 111</u>	<u>26 428 656</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	1 289 571		1 289 571
Yttre reparationsfond	745 157	2 034 728	2 845 157 4 134 728
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	349 104		2 970 354
Årets resultat	754 614	1 103 718	-4 721 250 -1 750 896
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		19 659 745 9	21 181 550
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 335 484		1 329 825
Leverantörsskulder	514 880		478 973
Övriga kortfristiga skulder	0		1 510
Egna skatteskulder	28 785		27 295
Uppl. kostnader/förut. intäkter	238 736	10	280 644
Förskottsinbetalda hyror/avg	771 035	<u>2 888 920</u>	745 027 <u>2 863 274</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>25 687 111</u>	<u>26 428 656</u>

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	
	2016/17	2015/16
Hyresintäkter, lokaler	100 340	61 780
Hyresintäkter, garage	273 500	270 030
Hyresintäkter, p-platser	287 800	299 000
SUMMA	661 640	630 810

NOT NR 2

	Övriga rörelseintäkter	
	2016/17	2015/16
Gemensamhetslokal	22 800	8 400
Motionslokal	79 600	0
Tele. mast	39 187	39 058
Försäkringsersättning	200 650	0
Övriga intäkter	1 383	1 313
SUMMA	343 620	48 771

NOT NR 3

Driftskostnader

	2016/17	2015/16
Fastighetsskötse/städ, entr	1 435 632	1 386 330
Fastighetsskötsel extra tjänster	107 663	220 226
Obligatoriska besiktningar	7 938	0
Gemensamhetslokal	24 115	0
Serviceavtal	0	5 055
El	778 284	824 173
Värme	2 281 045	2 372 374
Vatten	375 787	369 913
Sophämtning	337 434	331 811
Försäkringar	158 002	135 416
Kabel-TV	93 828	92 031
Leasing motionslokal	88 274	11 036
Förbrukningsinventarier	43 701	11 399
Arvoden förtroendevalda	106 004	169 418
Sociala avgifter	30 224	49 120
Extern revisor	18 750	19 500
Redovisningstjänster	229 068	221 321
Övriga fastighetskostnader	160 139	151 146
SUMMA	6 275 888	6 370 269

NOT NR 4 (ingår även i not nr 3)

Arvoden

	2016/17	2015/16
Styrelsen	98 734	146 778
Revisionsarvode	7 270	7 654
Övriga uppdrag	0	14 986
SUMMA löner och arvoden	106 004	169 418
Sociala avgifter	30 224	49 120
SUMMA löner, arvoden sociala avgifter	136 228	218 538

NOT NR 5

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1964 och betalar därmed full fastighetsskatt (1% för lokaler) för 2015/16 samt för 2016/17. Fastighetsskatten baseras på gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not. För bostäder betalas kommunal fastighetsavgift som för 2016 uppgick till 1 268 kr/lägenhet/år och för 2017 uppgick den till 1 315 kr/lägenhet/år.

NOT NR 6

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

	2016/17	2015/16
Taxeringsvärde:	225 163 000	225 163 000
Byggnadsvärde	129 360 000	129 360 000
Markvärde	95 803 000	95 803 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	225 163 000	225 163 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	222 000 000	222 000 000
Lokaler	3 163 000	3 163 000

Bokfört värde:	2016/17	2015/16
Byggnader	12 947 275	12 947 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 564 148	-11 389 360
Årets avskrivningar	<u>-174 788</u>	<u>-174 788</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 738 936	-11 564 148
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 208 339</u>	<u>1 383 127</u>
 Fastighetsförbättringar	 18 384 013	 18 384 013
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 104 154	-11 350 410
Årets avskrivningar	<u>-753 744</u>	<u>-753 744</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 857 898	-12 104 154
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 526 115</u>	<u>6 279 859</u>
 Säkerhetsdörrar	 2 692 712	 2 692 712
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 164 581	-1 074 824
Årets avskrivningar	<u>-89 757</u>	<u>-89 757</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 254 338	-1 164 581
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 438 374</u>	<u>1 528 131</u>
 Gemensam elmätning	 671 950	 671 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-604 755	-537 560
Årets avskrivningar	<u>-67 195</u>	<u>-67 195</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-671 950	-604 755
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>67 195</u>
 Fönsterbyte	 12 500 000	 6 270 005
Uppfört under året	<u>0</u>	<u>6 229 995</u>
Anskaffningsvärde	12 500 000	12 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-250 000	0
Årets avskrivningar	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 000	-250 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 000 000</u>	<u>12 250 000</u>
 Pågående arbeten	 0	 6 270 005
Uppfört under året	0	0
Omfört till fönsterrenovering	<u>0</u>	<u>-6 270 005</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>20 172 828</u>	<u>21 508 312</u>

Byggnadernas stomme skrivs av på 74 år.

Fastighetsförbättringar skrivs av på 24 år.

Säkerhetsdörrar skrivs av på 30 år.

Gemensam elmätning skrivs av på 10 år.

Fönsterbyte skrivs av på 50 år.

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Hyses- och avgiftsfordringar	9 149	0
Skattekonto	<u>272</u>	<u>233</u>
SUMMA	<u>9 421</u>	<u>233</u>

NOT NR 8

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Upplupna elintäkter	158 796	159 439
Förutbetalda försäkringskostnader	55 765	46 472
Förutbetalda leverantörer	<u>295 015</u>	<u>286 706</u>
SUMMA	<u>509 576</u>	<u>492 617</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	22.02.16	1,600%	5 099 850
Nordea	21.03.12	1,250%	5 183 254
Nordea	20.03.13	1,000%	4 865 875
Nordea	17.10.13	0,460%	<u>5 846 250</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>20 995 229</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-1 335 484
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>19 659 745</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2022.08.31			<u>14 317 809</u>

NOT NR 10

Uppl. kostnader/förutb. intäkter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Upplupna styrelsearvoden	103 940	153 940
Upplupet revisionsarvode	7 648	7 648
Upplupna sociala avgifter	35 061	50 771
Upplupet revisionsarvode KPMG	22 000	22 000
Upplupen räntekostnad	28 101	14 247
Upplupen leverantörsskuld	9 689	0
Upplupen tomträttsavgäld	6 000	6 000
Förutbetald intäkt Teliasonera	8 277	8 195
Förutbetald intäkt Umts Nät	<u>18 020</u>	<u>17 843</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>238 736</u>	<u>280 644</u>

NOT NR 11

Ställda säkerheter

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

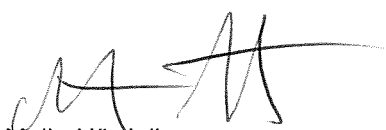


Lizette Bellman

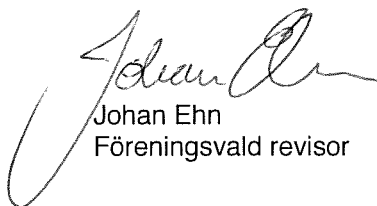


Peter Rolander

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 14 november 2017



Malin Härdell
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Johan Ehn
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Thunbergia för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

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 2017 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Bostadsrättsföreningen Thunbergia för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlöppande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden 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 14 november 2017



Malin Härdell
Auktoriserad revisor
KPMG AB



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